

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU
"AN DER KACHLETSTRASSE II"
3. ÄNDERUNG
GEMARKUNG HACKLBERG

STADTPLANUNG



BEARBEITET

STATUS

ENTWURF

DATUM

18.01.2017

NAME

Franz Christoph

GEÄNDERT

08.03.2017

Franz Christoph

GEÄNDERT

12.04.2017

Franz Christoph

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom 18.01.2017 mit Begründung hat vom 03.02.2017 bis 03.03.2017 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 2 vom 25.01.2017 bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 22.05.2017 gemäß §10 BauGB i. v. m. Art. 81 BayBo als Satzung beschlossen.

Stadt Passau, den 29. Mai 2017

Siegel

Passau,
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 16 am 31.05.2017 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Stadt Passau, den 29. Mai 2017

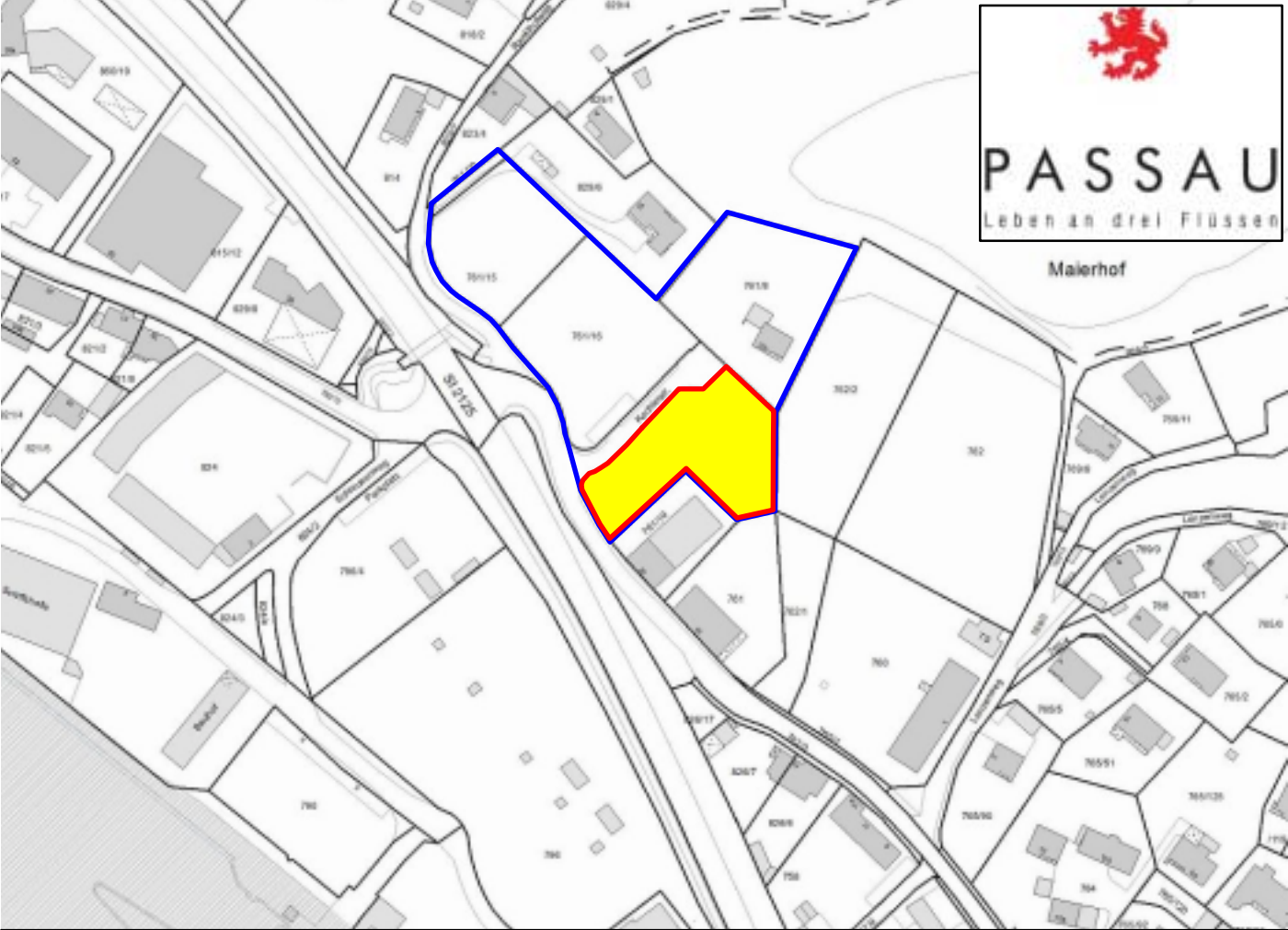
Siegel

Passau,
Oberbürgermeister



PASSAU
Leben an drei Flüssen

Maierhof





TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Gebäude

- 0.1.1 Dachform Satteldach, Pultdach, Flachdach
Dachneigung 0 - 20°
- Dacheindeckung Dauerhaft glänzende Metalle und Bleidächer sind unzulässig. Unbeschichtete Kupfer- und Zinkdeckungen über 50 m² dürfen nur in Verbindung mit Anlagen zur Vorreinigung, die nach Bauart zugelassen sind, verwendet werden.
- 0.1.2 Dachterrassen und Dachaufbauten sind unzulässig.
Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sind zulässig.
- 0.1.3 Höhenlage und Wandhöhe Die max. Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Die Geschosshöhen dürfen eine Höhe von 3,40 m nicht überschreiten (ausgenommen Luftraum von sichtbaren Dachkonstruktionen).
- 0.1.4 Werbeanlagen Werbeanlagen müssen sich in die Gesamtarchitektur des Gebäudes eingliedern. Sie sind genehmigungspflichtig und mit der Stadt abzustimmen.

0.2 Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov.1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die mit den entsprechenden Planzeichen festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.
Für alle Schlaf und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

0.3 Stellplätze und Fahrradstellplätze

Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück bzw. auf dem Grundstück FlNr.: 761/16 zu erbringen. Garagenvorflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Für Fahrräder sind Stellplätze in ausreichender Anzahl (1 Stellplatz pro Wohneinheit bzw. pro 200 m² Büronutzung) und so zu errichten, dass zur Sicherung der Rahmen abgeschlossen werden kann. Die Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

0.4 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

Zulässig sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m. Sie müssen an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Sie müssen einen Grenzabstand von 3,0 m haben.

0.5 Oberflächenwasserentsorgung

- 0.5.1 Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer aus technischen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden.
Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. "Die Details der Schmutzwasserentsorgung sind in den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau/Dienststelle Stadtentwässerung zu regeln."

0.6 Abwehrender Brandschutz

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Aufstellflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen in Ausführung zu Art. 12 BayBO und in den Richtlinien für die Feuerwehr einzuhalten.

- 0.7

Löschwasserversorgung

Nach DVGW-A 405 ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich. Aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Passau kann bis zu 48 m/h zur Verfügung gestellt werden. Die ergänzende Wassermenge kann aus der naheliegenden Donau entnommen werden.
- 0.8

Anbaubeschränkungen zur Staatstraße 2125

Für die Errichtung des Gebäudes auf Flur-Nr. 761/18 in einem Mindestabstand von 15 m wird gemäß § 9 FStrG bzw. Art. 23 (2) BayStrWG eine Ausnahme von den Anbauverboten zugelassen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1

Art der baulichen Nutzung

1.1

MI

Mischgebiet gemäß §6 BauNVO vom 20.09.2013
- 2

Maß der baulichen Nutzung

2.1

GRZ 0,6

Grundflächenzahl max. zulässig
§ 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO findet Anwendung

2.2

GFZ 1,2

Geschossflächenzahl max. zulässig

2.3

III
OK FB EG = max. 310,6

zulässig bis zu drei Vollgeschosse
max. Höhe OK FB EG über NN
siehe Planeintrag

2.4

Nutzungsschablone Erläuterung

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
- 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1

o

Offene Bauweise

3.2

Baugrenze

3.3

Ga I

Baugrenze für Garagen, eingeschossig

3.4

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
Zu den privaten Baugrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches sind die Abstandsflächen entsprechend Art. 6 BayBO einzuhalten.
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der Bauräume zulässig

4

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Private Zufahrt, auch für die Feuerwehr

5

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

5.1

Pro 4 Stellplätze ist ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen
mehrfach verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm

Pflanzliste:

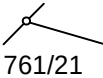
Stieleiche, Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Obstbäume

Quercus robur, Acer planatoides, Acer campestre, Carpinus betulus
verschiedene Sorten

Bestehende Bäume sind zu erhalten und bei Entfernung oder Ausfall entsprechend nachzupflanzen.

6	Sonstige Planzeichen	
6.1	PD/SD/FD 310,6 m	Pultdach, Satteldach, Flachdach max. Höhe OK FFB EG über NN
6.2		Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung
6.3		Ein-/Ausfahrt
6.4		Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109
6.5		Sichtdreieck: Die Sicht darf ab 0,8 m Höhe nicht beeinträchtigt werden.

Hinweise



- bestehende Flurstücksgrenzen
- Flurnummern
- Regenwasserkanal
- Mischwasserkanal
- Höhenlinien
- Gebäude im Bestand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
"An der Kachletstraße II"

Empfehlungen

Um die Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet zu fördern und die Kanalisation zu entlasten, wird empfohlen, das Regenwasser soweit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern und eine Regenwasserzisterne einzubauen. Auf den sparsamen Gebrauch von Trinkwasser ist zu achten, z.B. durch Verwendung von Spartasten bei Toilettenspülkästen und Regenwasser zur Gartenbewässerung.