

Bebauungsplan-änderung

WA	E+1
GRZ 0,4	GFZ 0,7
o	FD/PD /SD

WA	E+UG
GRZ 0,4	GFZ 0,7
o/g	FD 100% max. 377,00 UNN



Planliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) Flur-Nr. 214/45 6 Wohneinheiten Flur-Nr. 214/54 2 Wohneinheiten
Maß der baulichen Nutzung	GFZ 0,7 maximal zulässige Geschosflächenzahl GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl E + 1 Flur-Nr. 214/45: zulässig maximal zwei Vollgeschosse und ein Untergeschoß (unter Vollgeschosßgrenze) E + UG Flur-Nr. 214/54: zulässig maximal ein Vollgeschosß (Erdgeschosß) und ein Untergeschoß als Vollgeschosß

Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
-----	Baugrenzen (Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten)

Verkehrsflächen

---	Straßenbegrenzungslinie
---	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
---	Eigentümerweg, privat für Erschließung 214/60, 214/63, 214/66, 214/69, 214/72, 214/75, 214/78

Grünordnung

●	Baum, zu pflanzen (Standortvorschlag)
●	Baum, zu erhalten

Sonstige Planzeichen

---	Geltungsbereich der 7. Änderung
---	Garage oder Carport mit Vorfläche mind. 5m (bei Carports auch geringer)
---	FD/PD/SD zulässige Dachform: Flachdach, Pultdach, Satteldach (siehe auch Planeintrag Nutzungsschablone)
---	Sichtdreieck, innerhalb von Sichtdreiecken darf die Sicht ab 0,80m nicht beeinträchtigt werden

Hinweise

13	Best. Hauptgebäude mit Hausnummer
13	Best. Nebengebäude
214/45	Flurstücksnummer
---	Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
---	Straßenbegrenzung mit Angabe der Straßenbezeichnung
---	Abbruch
369	Höhenlinien über NN
---	Bebauungsvorschlag

Textliche Festsetzungen

Dachform
siehe Planeintrag
Satteldach, Dachneigung 20° - 35°
Pultdach, Dachneigung 6° - 12°
Flachdach

Dacheindeckung
Ziegel oder Dachsteine, rot oder anthrazit
Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Blecheindeckungen über 50 m² dürfen nur in Verbindung mit Anlagen zur Vorreinigung, die nach Bauart zugelassen sind, verwendet werden.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

Wandhöhen
Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 4 BayBO zu bestimmen.
Wandhöhe bei EG + I: max. 8,50 m ab natürlichem Ursprungsgelände.
Wandhöhe bei EG + UG: max. 6,50 m ab natürlichem Ursprungsgelände.
Bei Baueingabe ist ein Plan als Geländeschnitt beizulegen.
Die Darstellung des Ureländes sowie des geplanten Geländes und Gebäudes ist erkennbar und nachweisbar (Höhe über NN) darzustellen.

Garagen und Nebengebäude
Garagen, Carports und weitere Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Einfriedungen

zulässige Einfriedungen:
Zäune: Stahl-, Holz- oder Maschendrahtzäune, Höhe bis 1,50 m
Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen
Hecken: in freiwachsender und geschnittener Form
Müll- und Wertstofftonnen sind an der öffentlichen Straße hinter Sichtschutzwänden oder im Gebäude unterzubringen.

Überschreitung der Grundfläche

Eine Überschreitung der Grundfläche nach §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig

Rettungswege, Flächen für die Feuerwehr

Die Oberkante von Fensterbrüstungen darf eine Höhe von 8,00m über Gelände bzw. Straßenniveau nicht übersteigen, um eine Anleiterung mittels tragbarer vierteiligen Steckleiter zu gewährleisten. Die Richtlinien für die Feuerwehr gemäß der in Bayern bauaufsichtlich eingeführten Richtlinie (Stand Februar 2017) sind zu beachten.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Geländeabgrabungen und -aufschüttungen sowie die Übergänge zwischen den Parzellen müssen harmonisch ausgeführt werden.
Stützmauern bis 1,50 m ab Urelände sind zulässig

Oberflächenwasser- und Schmutzwasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt.
Sofern eine Versickerung (Nachweis durch Sickertest) oder ein Ableiten des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer nicht bzw. nur bedingt möglich ist, kann eine gedrosselte Einleitung in das öffentliche Kanalnetz der Stadt Passau erfolgen.
Die Einleitung des Oberflächenwassers soll daher, nach geeigneter Rückhaltung, entsprechend der Vorgaben der Dienststelle Stadtentwässerung (ggf. gedrosselte Einleitung usw.) ausgeführt bzw. betrieben werden.
Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im Trennsystem herzustellen. Diesbezüglich sind die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen.
Die weiteren Details der Entwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung zu regeln.

Ansonsten gelten die Richtlinien des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Fuchsbauerweg-Nord"

Verfahrensvermerke Fuchsbauerweg Nord 7. Änderung

Der Bebauungsplanentwurf vom 20.03.2018 mit Begründung hat vom 29.03.2018 bis 02.05.2018 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 07 vom 21.03.2018 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 18.06.2018 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 20.06.2018
STADT PASSAU

SIEGEL _____
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 18 am 04.07.2018 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 20.06.2018
STADT PASSAU

SIEGEL _____
Oberbürgermeister



Übersichtsplan ohne Maßstab

Bebauungsplan der Stadt Passau "Fuchsbauerweg-Nord" 7. Änderung Gemarkung Haidenhof

Maßstab
1/1000



Architekt Jürgen Wohlmaier
Patriching 4, 94034 Passau
Mobil: 0151/46657150
Email: architekt-wohlmaier@email.de

Planstand
20.03.2018