

Bebauungsplan- änderung



I. Planliche Festsetzungen:

- Flächen für Gemeinbedarf
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude

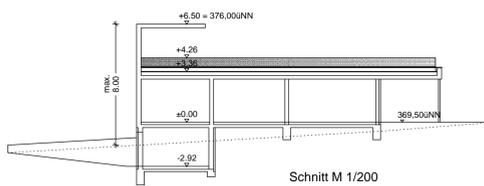
Maß der baulichen Nutzung:

- GRZ 0,4** Grundflächenzahl, max. zulässig nach § 19 BauNVO (bezogen auf die Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Geltungsbereiches)
- GFZ 0,7** Geschößflächenzahl, max. zulässig nach § 19 BauNVO (bezogen auf die Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Geltungsbereiches)

II Zahl der Vollgeschöße als Höchstgrenze, max. II Vollgeschöße

Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

- O** Offene Bauweise
Baugrenzen, die Abstandsflächen gem Art. 6 BayBO sind einzuhalten
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche Bodendenkmal
- Flächenumgrenzung von Stellplätzen
- best. und zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume
- Grünflächen, öffentlich
- best. Mischwasserkanal, öffentlich
- Zufahrt Sportanlage und Vereinsheim
- Geltungsbereich der 6. Änderung
- FD** Flachdach
- F** Fahrradstellplätze
- Sichtdreieck, innerhalb von Sichtdreiecken darf die Sicht ab 0,80m nicht beeinträchtigt werden



II. Textliche Festsetzungen:

- Dachform:** Flachdach
Dachaufbauten unzulässig
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig
max. Wandhöhe talseits: 8,00m ab Oberkante des gewachsenen Bodens bis OK Schallschutzwand als Dachterrassenabschluss.
- Stützmauern:**
max. Höhe der Stützmauern: 2,0m (bei Zufahrt Untergeschoß)
- Bodenmodellierungen:**
Geländeauf- und abtragungen sind mit Ausnahme der TG-Einfahrt nur bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.
- Überschreitung der Grundfläche:**
Eine Überschreitung der Grundfläche nach § 19 BauNVO ist zulässig.
- Einfriedigungen:**
Zulässig sind Metall- und Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 2,50m.
Ballfangzäune sind bis zu einer max. Höhe von 6,0m über Gelände zulässig.
- Garagen und Stellplätze:**
Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind möglichst versickerungsfähig auszubilden.
Zulässig sind Pflaster, Rasenpflaster oder Rasengittersteine.
- Verkehrsflächen:**
Die erforderlichen Sichtflächen sind einzuhalten. Von den Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden.
Bei Wegen, Plätzen und sonstigen für den Betriebsablauf erforderlichen Befestigungen soll die Bodenversiegelung aus das notwendige Maß beschränkt werden.

Flächen für Feuerwehr / Löschwasserversorgung:
1. Alle baulichen Anlagen müssen ganzjährig über ausreichend breite und befestigte Straßen bzw. Wege für Fahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein. Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Februar 2007) einzuhalten.
2. Eine ausreichende Löschwasserversorgung in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist sicher zu stellen.

Grünordnung:
Mindestens 20% der Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Geltungsbereiches sind als Grün- bzw. Gehölzflächen ohne jegliche Versiegelung oder Inanspruchnahme anzulegen. Durch Planzeichen festgesetzte Grün- und Gehölzflächen sind darauf anzurechnen. Zu erhaltender Baum- und sonstiger Vegetationsbestand ist vor Baubeginn durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Vorhandener Gehölzbestand auf Grün- und Freiflächen soll erhalten werden. Niederschlagswasser auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern.
Dem Standort und der Funktion entsprechend sind Neupflanzungen landschaftsgerecht vorzunehmen. Die Artenauswahl ist dabei der "potentiellen natürlichen Vegetation" anzugleichen.
Zur Kompensierung der zusätzlichen Bodenversiegelung und zur Verzögerung des Regenwasserabflusses ist das Flachdach im Bereich der Schallschutzeinhausung extensiv zu begrünen.
Oberflächenwasser- und Schmutzwasserversorgung:

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im Trennsystem herzustellen. 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 Neuan schlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt.
Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sichertest zu führen.
Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, hat die Einspeisung des Oberflächenwassers nach den Vorgaben der DST, 450 Stadtentwässerung zu erfolgen.
Diesbezüglich sind die Entwässerungspläne der jeweiligen Einzelbauvorhaben mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schutz- und Oberflächenwasserversorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz / Wasserrecht zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.
Fahrradstellplätze:
Es sind 10 Fahrradstellplätze, Größe mind. 1,25m² pro Fahrrad, so herzustellen, dass zur Sicherung der Rahmen abgeschlossen werden kann. Die Fahrradstellplätze müssen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

Beleuchtung und Werbeanlagen:
Beleuchtung und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung jederzeit ausgeschlossen ist.
Zur Eindämmung und Vermeidung von Lichtemissionen ist die Beleuchtung so anzuordnen, dass keine Aufhellung der Umgebung und des Himmels erfolgt. Werbeanlagen, Werbeplyone und Fahnenmaste sind in Einvernehmen mit der Stadt hinsichtlich Höhe und Gestaltung zu erstellen.
Werbeanlagen dürfen nicht reflektieren, sich drehen, blinken oder projizieren und sind wie auch Beleuchtungseinrichtungen freizeuglich auszuführen.

Lärmschutz:
Die Bestimmungen der 18. BIMSCHV (Sportanlagenerschutzverordnung) sind zu beachten und die darin enthaltenen Emissionswerte sind zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen einzuhalten.

Hinweise zu Denkmalschutz (Archäologie):
Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 DStGH bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Für die gesamte Fläche gilt: Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Kontrolle des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Stadtarchäologie Passau durchzuführen. Dieser Oberbodenabtrag muss durch eine archäologische Fachfirma beaufsichtigt werden.
Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabung in Bayern (Stand: Juli 2006) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. In Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege können diese Arbeiten ganz oder teilweise auch von der Stadtarchäologie Passau übernommen werden.
Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrages und der Ausgrabungen zu tragen.
Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Ansonsten gelten die Richtlinien des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

- Hinweise**
- Flurnummer
 - Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
 - Höhenlinien mit Angabe der Höhe über Normal Null
 - Flutlichtmasten
 - Gebäude mit Hausnummer
 - Geplantes Gebäude

Verfahrensvermerke Schneckenberg - Nord, 6. Änderung

Der Bebauungsplanentwurf vom 27.03.2018 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 "Schneckenberg-Nord" 6. Änderung Gemarkung Grubweg

Stadtplanung	Bearbeitet	Status	Datum	Name
	Geändert			

M 1:1000