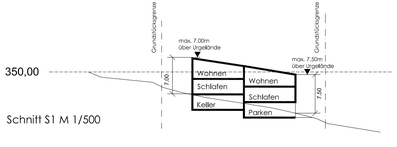
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"VON-RUDHART-STRASSE" Gemarkung Haidenhof



Schnitt S1 M 1/500

I. Planliche Festsetzungen

(1) Art der baulichen Nutzung

WA Die im Bebauungsplan als WA bezeichneten Flächen werden als "Allgemeines Wohngebiet" nach §4 BauNVO festgesetzt

(2) Maß der baulichen Nutzung

GRZ max. zulässige GRZ: 0,4

GFZ max. zulässige GFZ: 0,7

II max. Zahl der Vollgeschosse

2 WE Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden. Bei Doppelhäusern ist jeweils max. 1 WE pro Doppelhaushälfte zulässig.

ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze, die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten

o offene Bauweise

(3) Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grundstückszufahrt

Privatstraße

4) Grünordnung

Bestandsbaum zu erhalten mit Eintrag des Wurzelbereiches

Standortvorschlag neu zu pflanzender Baum

Umgrenzung von Schutzgebieten, hier Biotop Nr. PA-1051-002

Grünfläche, privat als Schutzabstand mit Sicherungsvorkehrungen gem. Pkt. 6 für Biotop

(5) Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baumwurfzone
Der Lastfall Baumwurf ist bei der Tragwerksplanung in einem 20-25m Bereich (Baumwurfzone zu berücksichtigen.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

bestehende Gebäude

Bebauungsvorschlag

Grundstücksgrenzen

87/3 Flurnummern

350 Höhenlinien mit Höhenkoten

öffentlicher Kanal

zu entfernender Kanal

III. Textliche Festsetzungen

(1) Gebäude

Dachform: DDF differenzierte Dachformen

geneigte Dächer mit einer Neigung von 5° - 30 °

Dachdeckung: Blei- und Zinkdeckungen sind zu vermeiden. Unbeschichtete Kupfer-, Zink-, und Bleideckungen über 50 m² dürfen nur in Verbindung mit Anlagen zur Vorreinigung, die nach Bauart zugelassen sind, verwendet werden.

Dachaufbauten: max. 2 Dachgauben / Dachfläche

maximale Ansichtsbreite: 1,80 m

Dachterrassen und Dachaufbauten sind unzulässig

Anlagen zur solaren/regenerativen Energieerzeugung sind zulässig

Wandhöhe: max. 7,0 m bergseits

max. 7,5 m talseits

Abstandsflächen nach BayBo §6

Abwehrender Brandschutz: Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen in Ausführung zu Art. 12 BayBO erlassenen und in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr"(Ausgabe Februar 2007) einzuhalten.

Stützmauern: Statisch erforderliche Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,50m sind auf dem Grundstück zulässig. Stützmauern mit Wirkung auf die frei Landschaft sind unzulässig.

Geländegestaltung: Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,50 m zulässig. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein. Sie müssen an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen.

(2) Garagen / Stellplätze Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig
Alternativ ist die Unterbringung in einer Tiefgarage möglich.
Stellplätze sind auch außerhalb des Bauraumes zulässig.

(3)Ökologie Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind möglichst versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Pflaster, Rasenpflaster oder Rasengittersteine.

(4) Einfriedungen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Im Bereich von Sichtdreiecken ist eine Höhe von maximal 0,80 m erlaubt; das Gleiche gilt bei evtl. Heckenhinterpflanzungen.

(5) Entwässerung

Gemäß §55 Wasserhaushaltsgesetz(WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah 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. Wird mit Hilfe eines Sickerversuches nachgewiesen, dass eine Versickerung ausscheidet und kein geeigneter Vorfluter in der Nähe ist, kann in Ausnahmefällen eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal erlaubt werden. Die Einleitung des Oberflächenwassers muss daher, nach geeigneter Rückhaltung, entsprechend der Vorgaben der Dienststelle Stadtentwässerung mit gedrosselter Einleitung und Errichtung einer Zisterne ausgeführt bzw. betrieben werden.

Diesbezüglich Dienststelle 450 sind die Entwässerungsplanungen jeweiligen Einzelbauvorhaben mit der Stadtentwässerung abzustimmen. Die weiteren Details der Entwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle der 450 Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachtweis zu führen. Gegen Hang- und Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen.

(6) Schutz Bestandsbäume

Auflagen, die einen Erhalt der Bäume während der Bauzeit und während der künftigen Wohnnutzung langfristig gewährleisten:

- Im Falle eines Ausfalles des best. Nußbaumes ist eine Ersatzpflanzung in der gleichen Baumart auf dem Grundstück vorzunehmen: Walnussbaum (Juglans regia), mehrmals verpflanzter Hochstamm mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm
- Der im Plan gekennzeichnete Wurzelbereich der Bestandsbäume darf nicht überbaut und befestigt werden.
- rein fußläufige Verbindung zum westlichen Gebäude
- Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit (DIN 18 920) sowohl für die Eichen und deren Wurzelbereich im Westen als auch den Nussbaum mittig auf dem Grundstück
- Hinzuziehen eines Baumfachmanns im Vorfeld und während der Baumaßnahmen
- erhöhter Aufwand während der Bauzeit gg.falls mit zeitlichem Vorlauf (Wurzelvorhang im Bereich von künftigen Abgrabungen)
- kein Überfahren des Wurzeltellers, kein Lagern von Baumaterialien während der Bauzeit, Errichten eines Bauzauns u.a.

IV. Hinweise und Empfehlungen

(1)Schutz des Wassers

Um die Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet zu fördern und die Kanalisation zu entlasten wird empfohlen, das Regenwasser soweit wie möglich auf dem Grundstück selbst zu versickern.

(2)Sonstiges

Evtl. anfallende Kosten für den Umbau der Erschließungsanlagen (Bordsteinabsenkungen, etc.) gehen zu Lasten des Antragstellers.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom 29.08.2018 mit der Begründung hat vom 25.05.2018 bis 02.07.2018 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 11 vom 16.05.2018 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 08.10.2018 gemäß §10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 12.10.2018

STADT PASSAU

.....

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 BauBG mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 26 vom 17.10.2018 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienstzeit bereit.

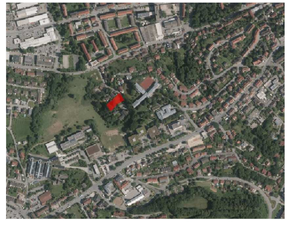
Passau, den 12.10.2018

STADT PASSAU

.....

Oberbürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"VON-RUDHART-STRASSE" Gemarkung Haidenhof



M 1 / 1000

Entwurf: 29.08.2018

gefertigt von:

STADT LAND LEBEN

Stadt Land Leben ooe
Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation
Unterer Sand 3-5
94032 Passau
Fon: +49 851 989082-50
Mobil: +49 151 24049188
peter.xemper@stadtlandleben.net