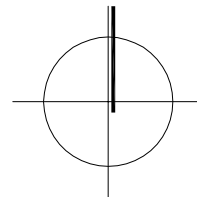
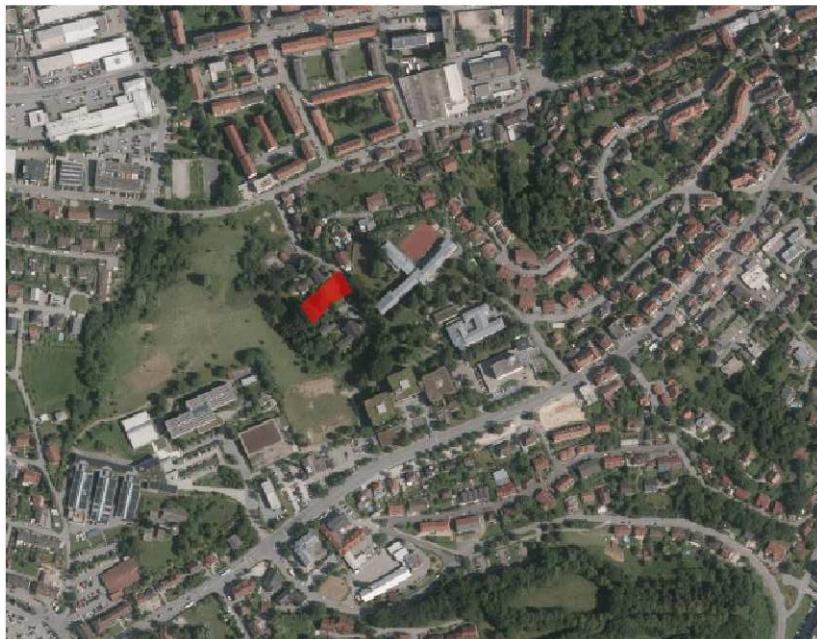


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"VON-RUDHART-STRASSE" Gemarkung Haidenhof



M 1 / 1000

Entwurf: 29.08.2018

gefertigt von:



STADT LAND LEBEN

Stadt Land Leben GbR

Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation

Unterer Sand 3-5

94032 Passau

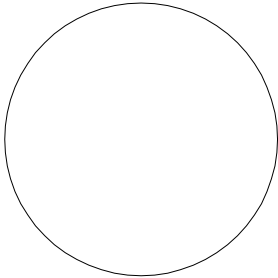
Fon +49 851 989082-50

Mobil +49 151 24049188

peter.kemper@stadtlandleben.net

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.

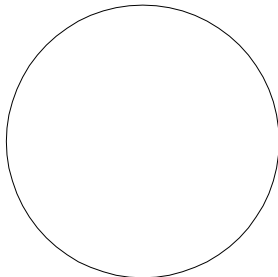


Passau, den 12.10.2018

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

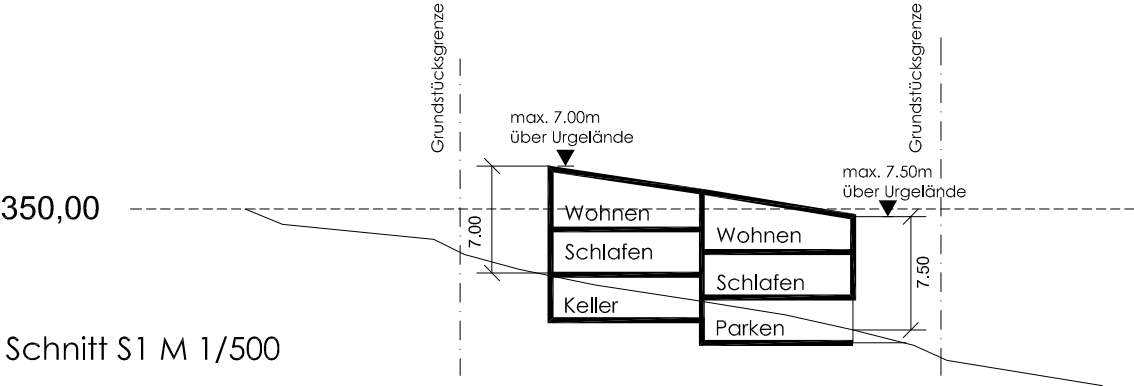
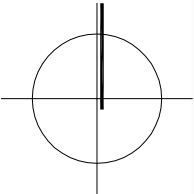
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"VON-RUDHART-STRASSE" Gemarkung Haidenhof



(c) Stadt Passau / Abt. Geoinformation und Vermessung, Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung

0 10 20 m



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.



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).

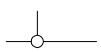
II. Hinweise und nachrichtliche Übernahme



bestehende Gebäude



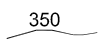
Bebauungsvorschlag



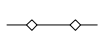
Grundstücksgrenzen

87/3

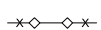
Flurnummern



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.