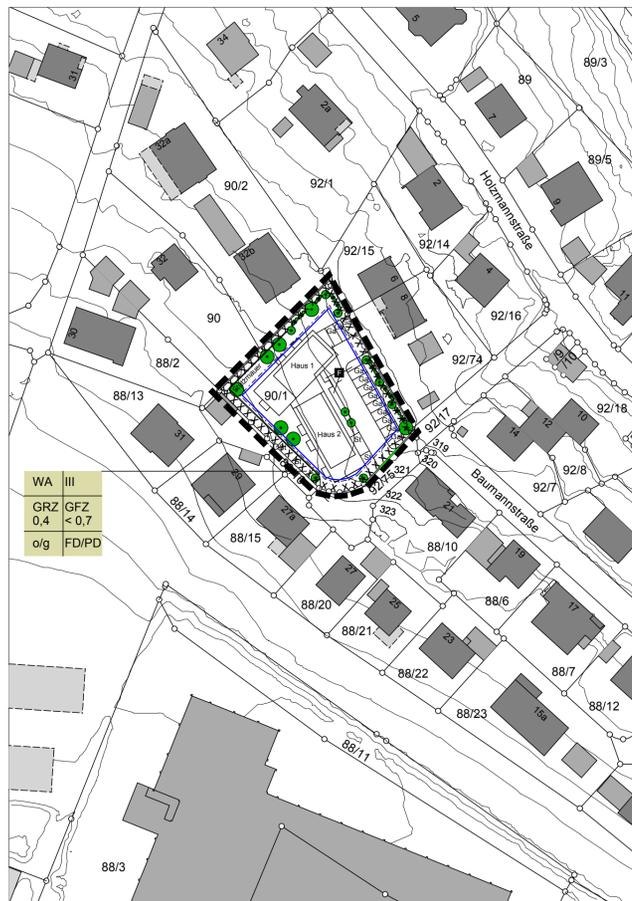


Bebauungsplanänderung



Planliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
 Flur-Nr. 90/1: max. 14 Wohneinheiten zulässig
- Maß der baulichen Nutzung**
 GFZ < 0,7 maximal zulässige Geschosflächenzahl
 GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl
 III zulässig maximal zwei Vollgeschosse und ein drittes Vollgeschos mit maximal 2/3 der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes. Bei der Berechnung der Geschosfläche bleiben die Dachterrassen unberücksichtigt
- WH 9,00m max. Wandhöhe, bergseits und talseits

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

- Verkehrsflächen**
 Straßenbegrenzungslinie

- Grünordnung**
- Standortvorschlag Einzelbaum, zu pflanzen 1. Wuchsordnung, nach Artenliste Nr. 1 Grünordnung Pflanzliste
 - Standortvorschlag Einzelbaum, zu pflanzen 2. Wuchsordnung, nach Artenliste Nr. 2 Grünordnung Pflanzliste
 - Standortvorschlag Dichte Gehölzpflanzung aus Sträuchern nach Artenliste Nr. 3 Grünordnung Pflanzliste

Sonstige Planzeichen

- FD/PD zulässige Dachform: Flachdach, Pultdach
- Gettungsbereich der 9. Änderung
- Garage oder Carport mit Vorfläche mind. 5m (bei Carports auch geringer)
- Stellplätze
- Fahrradstellplätze
- X X X X X Lärmschutzvorkehrungen
- An den Gebäudeseiten zur evtl. möglichen Verbindungsstraße hin sollen keine Schlafräume vorgesehen werden. Alle Schlafräume sowie sonstigen Aufenthaltsräume sind nur mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zulässig. (Schallschutzfenster der Klasse 2, RW= 30-34 dB)

Hinweise

- Best. Hauptgebäude mit Hausnummern
- Best. Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
- Straßembegrenzung mit Angabe der Straßenbezeichnung
- Höhenlinien über NN
- Bebauungsvorschlag

Textliche Festsetzungen

Gebäude

- Dachform** siehe Planeintrag
 Pultdach, Dachneigung 5° - 12°
 Flachdach
- Dach-eindeckung** Pultdach:
 Ziegel, Dachsteine, rot oder anthrazit
 Kupfer-, Zink- und Blecheindeckungen (Alu, Stahl) über 50 m² dürfen nur in Verbindung mit Anlagen zur Vorreinigung, die nach Bauart zugelassen sind, verwendet werden.
 Flachdach Wohngebäude:
 Kiesdach oder begrüntes Flachdach
 Flachdach Garagen:
 begrüntes Flachdach
 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

- Wandhöhen** Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 4 BayBO zu bestimmen.
 Wandhöhe: max. 9,00 m bei III, 7,50 m bei II Vollgeschossen 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 auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Fahrradstellplätze zu errichten.
 Die Stellplätze müssen so beschaffen sein, dass der Rahmen eines Fahrrades diebstahlsicher angeschlossen werden kann.
 Die Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher sein.
 Ein geeigneter Fahrradstellplatz hat eine Mindestgröße von 1,25 m²

Grünordnung

Die privaten Grünflächen des Geltungsbereiches werden mit heimischen Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie heimischen Wildgehölzer als verpflanzter Strauch überstellt. Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan entsprechend den textlichen Festsetzungen der Grünordnung im Maßstab 1/200 zu fertigen.

- Pflanzlisten**
 1. *Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)*
 Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. mB Stammumfang 18 - 20 cm
 Arten:
 Acer Platan/Pseudoplatan Spitz/Bergahorn
 Betula Pendula Sandbirke
 Carpinus Betulus Hainbuche
 Fagus Sylvatica Rotbuche
 Fraxinus Excelsior Esche
 Quercus Robur Stieleiche
 Tilia Cordata/Platyph. Winter- Sommerlinde
 Salix Spec. Weide in Arten
2. *Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)*
 Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. mB Stammumfang 16 - 18 CM
 Arten:
 Acer Campestre Feldahorn
 Crataegus Monogyna Weissdorn
 Prunus Avium Vogelkirsche
 Salix Spec. Weide in Arten
 Sorbus Aucuparia Eberesche
 Obstsbäume In regionaltypischen Arten und Sorten
3. *Strauchgehölzpflanzungen*
 Pflanzqualität: V. Str., 5 Triebe
 Arten:
 Cornus Mas Kornelkirsche
 Cornus Sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus Avellana Hasel
 Euonymus Europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum Vulgare Rainweide
 Lonicera Xylosteum Heckenkirsche
 Prunus Spinosa Schlehe
 Rhamnus Cathartica Kreuzdorn

Oberflächenwasser- und Schmutzwasserentsorgung

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. 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 Neuanschlüssen 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 gedrosselt gestattet werden. Entsprechende Regenwasserrückhalteanlagen sind auf dem Privatgrundstück vorzusehen. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung 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. Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Gegen Hang- / Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Als Hilfestellung wird das beiliegende DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Schallschutz

Durch die Summenwirkung der Geräuschemissionen von gegenüberliegendem Gewerbe- und Sondergebiet, der Erschließungsstraße südwestlich vom Baugebiet sowie Bahnlinie und Regensburger Straße werden die Grenzwerte im gesamten Geltungsbereich überschritten. Passive Schallschutzmaßnahmen wie keine Anordnung von Schlaf- und Wohnräumen zur lärmzugewandten Seite sind vorzusehen. Im gesamten Baugebiet sind im Bereich aller Wohn- und Aufenthaltsräume Schallschutzfenster der Klasse 2 einzubauen. Im Falle der Verwirklichung der Verbindungsstraße Thann südwestlich des Baugebietes wird entlang dieser Straße ein Lärmschutzwand oder eine Wand als aktiver Schallschutz errichtet.

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. Ein Grenzabstand von mind. 1,50m ist dabei zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

Überschreitung der Grundfläche

Eine Überschreitung der Grundfläche nach §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig. Der Freiflächenanteil von 40% ist im Rahmen des Baugenehmigungs-, Freistellungsverfahrens mit Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes nachzuweisen.

Verfahrensvermerke

Änderung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Der Bebauungsplanentwurf vom 07.02.2019 mit Begründung hat vom 08.02.2019 bis 11.03.2019 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 05 vom 30.01.2019 bekannt gemacht.

Die Stadt Passau hat den Beschluss vom 20.05.2019 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 21.05.2019

Stadt Passau

Oberbürgermeister

Siegel

Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 19 am 22.05.2019 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 21.05.2019

Stadt Passau

Oberbürgermeister

Siegel

Retlungswege, Flächen für die Feuerwehr

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

Ansonsten gelten die Richtlinien des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Doblstein".



PASSAU
 Leben an drei Flüssen



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU "DOBLSTEIN" 9. ÄNDERUNG GEMARKUNG HEINING

STADTPLANUNG	BEARBEITET	STATUS	DATUM	NAME
M 1:1000 / 1:200	GEÄNDERT		07.02.2019	JW
	GEÄNDERT		18.03.2019	JW

STADTPLANUNG

