

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

STADTPLANUNG



M 1:1000 / 1:200

BEARBEITET	STATUS	DATUM	NAME
GEÄNDERT		07.02.2019	JW
GEÄNDERT		18.03.2019	JW

STADTPLANUNG



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.

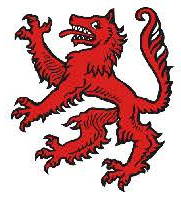
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit wirksam werden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 21.05.2019

Stadt Passau

Oberbürgermeister

Siegel

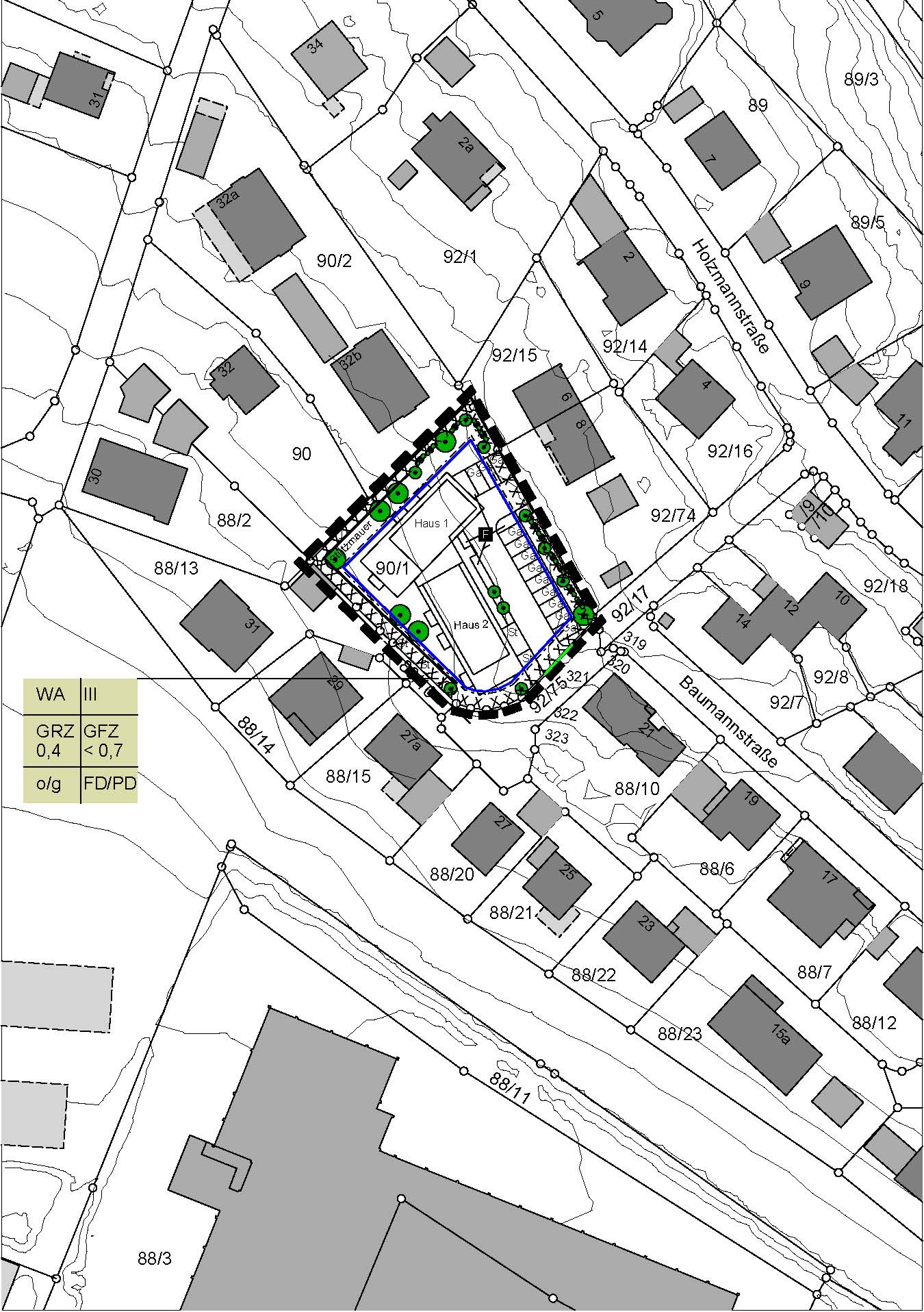


PASSAU
Leben an drei Flüssen



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB



WA	III
GRZ	GFZ
0,4	< 0,7
o/g	FD/PD

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 Geschoßflächenzahl
GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl
III zulässig maximal zwei Vollgeschoße
und ein drittes Vollgeschoß mit maximal 2/3
der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes.
Bei der Berechnung der Geschoßfläche 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

 Geltungsbereich der 9. Änderung

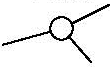
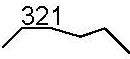
 Garage oder Carport mit Vorfläche
mind. 5m (bei Carports auch geringer)

 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
88/23	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 Urgeländes sowie des geplanten Geländes und Gebäudes ist erkennbar und nachweisbar (Höhe über NN) darzustellen.
-----------	--

Geschoß- höhe	Wohnungsbau max. 3,00 m
------------------	-------------------------

Garagen und Nebengebäude

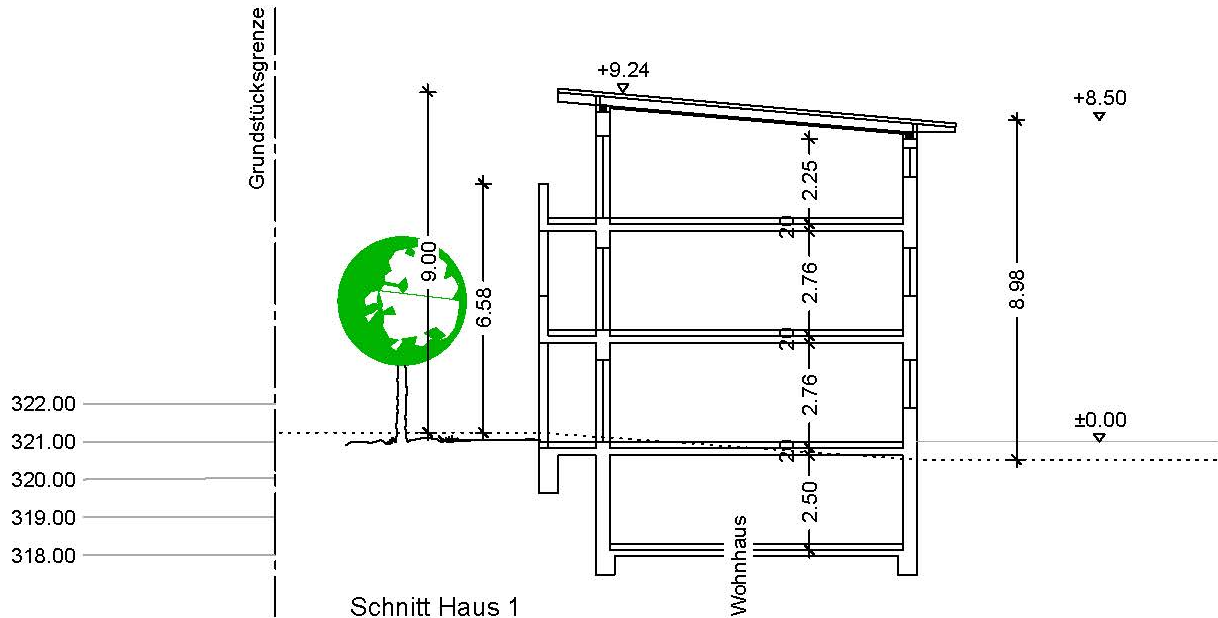
Garagen, Carports und weitere Nebengebäude sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.

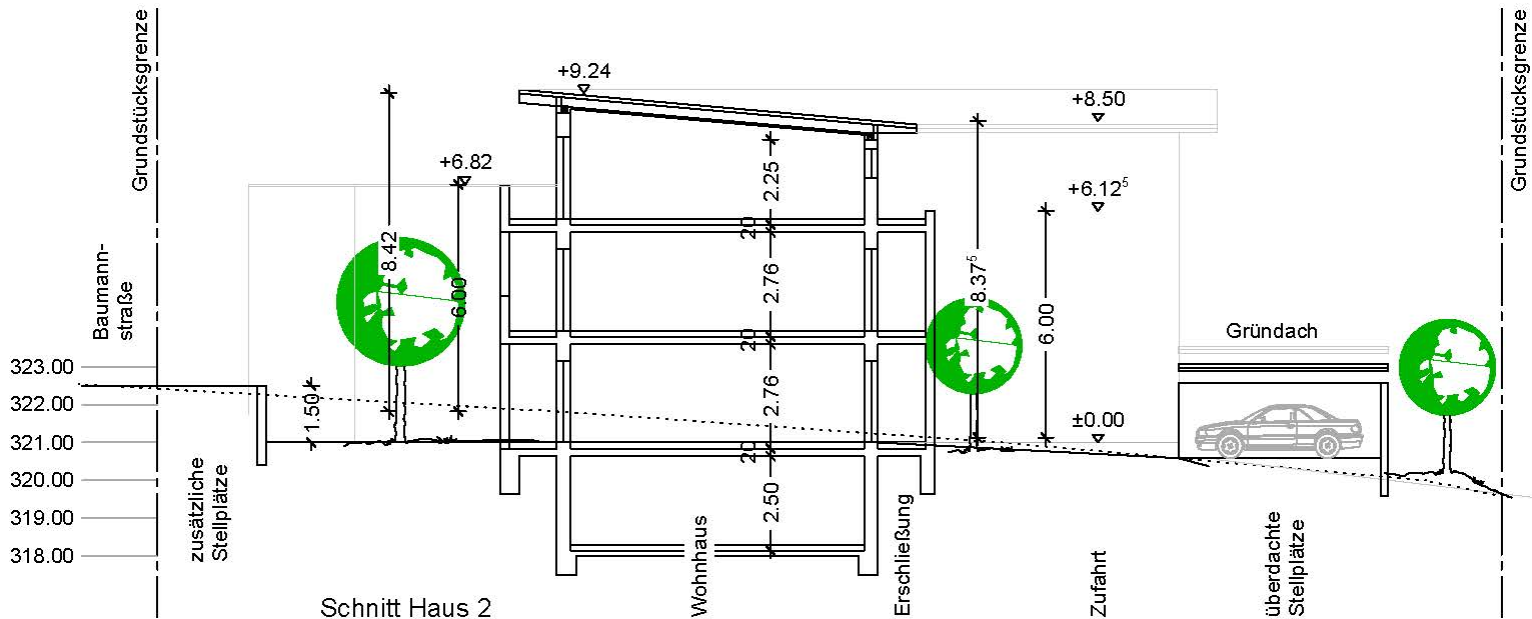
Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Fahrradstellplätze zu errichten.

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
Obstbäume	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 ortsnahe 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 Lärmschutzwall 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 Urgelände 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.

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.

Ansonsten gelten die Richtlinien des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Doblstein".