



FÜR DEN BEREICH WERDEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN GETROFFEN:

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

WA	⇨	Art der baulichen Nutzung
III	⇨	Zahl der Vollgeschosse
0,4	⇨	Grundflächenzahl GRZ
< 0,7	⇨	Geschossflächenzahl GFZ
O	⇨	offene Bauweise
WH	⇨	Wandhöhe
SD/PD/FD	⇨	Satteldach, Pultdach und versetztes Pultdach, Flachdach

PLANISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
	Mehrfamilienhäuser

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GFZ Geschossflächenzahl, höchstzulässig < 0,7
Garagengeschosse zählen nicht zur Geschossfläche
- 2.2 GRZ Grundflächenzahl, höchstzulässig 0,4
Eine Überschreitung durch befestigte Flächen ist bis GRZ 0,6 zulässig
- 2.3 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 O Offene Bauweise
- 3.2

	Baugrenze
	Die Abstandflächen nach BayBO, Art. 6 sind einzuhalten

4. Verkehrsflächen

- 4.1

	Verkehrsfläche öffentlich
--	---------------------------
- 4.2

	Straßenbegrenzungslinie
	Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen
- 4.3

	Ein- und Ausfahrtsbereich
--	---------------------------

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.1

	Standortvorschlag zu pflanzende Einzelbäume der 1. bzw. 2. Wuchsordnung (Pflanzlisten: siehe rechtsverbindlicher Bebauungsplan)
	Zur Nachbarbebauung ist eine Abstufung in der Wuchshöhe vorzunehmen.

- | | |
|--|---|
| | Private Grünfläche mit Pflanzangebot (straßenbegleitende Baumreihe) |
|--|---|

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1

	Bebauungsvorschlag
--	--------------------
- 6.3

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung
--	--
- 6.4

	Umgrenzung Tiefgarage / Parkdeck
--	----------------------------------
- 6.5

	Regenrückhaltung (Vorschlag)
--	------------------------------
- 6.6

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
--	--------------------------------------
- 6.7

	Sichtdreieck: innerhalb von Sichtdreiecken an Einmündungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf die Sicht ab 0,80 m nicht beeinträchtigt werden
--	---
- 6.8

	Trafoanlage Standortvorschlag
--	-------------------------------

PLANISCHE HINWEISE

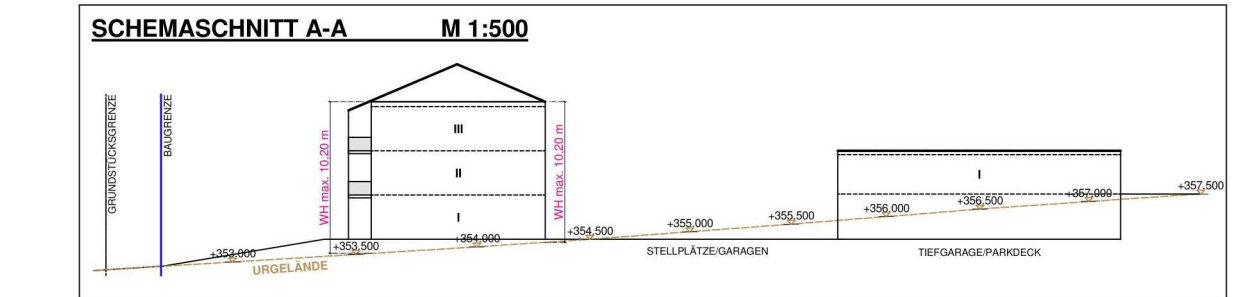
- 7.1

	Bestehende Grundstücksgrenze
--	------------------------------
- 7.2

	Flurnummer
--	------------
- 7.3

	Höhenlinien Bestand
--	---------------------
- 7.4

	Bestandsgebäude
--	-----------------



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebäude

- zu 1.1 Dachform Zulässig sind folgende Dachformen: Pultdach 6 – 30°
Versetztes Pultdach (PD) 6 – 36°; Flachdach (FD); Satteldach 16 – 30°
- zu 1.2 Dacheindeckung Ziegel- oder Dachsteine, Kupfer- oder Titanzinkblech sind zulässig. Stark reflektierende Materialien und Bleiblechflächen sind unzulässig. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer- oder Zinkblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Sonnenkollektoren auf Dächern sind zulässig, jedoch nicht aufgeständert.
- zu 1.3 Kniestock nur konstruktiv
- zu 1.4 Wandhöhe Aufgrund der Anforderungen für Barrierefreiheit der Außenanlagen und der topographischen Gegebenheiten sind an der Traufe folgende Wandhöhen, gemessen ab Urgelände zulässig: max. 10,20 m bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut bzw. OK Attika.

2. Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen. 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.

3. Grünordnung

Der Freiflächenanteil beträgt 40 % der Grundstücksfläche. 3 % vom Freiflächenanteil darf über begrünte Dachflächen abgedeckt werden.

4. Entwässerung

Das gesamte Projekt ist im Trennsystem zu planen. 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. 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 800 m² 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 beliegende DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

5. Örtliche Bauvorschriften

Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Das Gelände kann bei Gebäuden, die unmittelbar entlang der Fürstenzeller Straße errichtet werden, auf Straßenniveau aufgefüllt werden. Zulässige Höhe von Aufschüttungen: max. 1,00 m. Übergänge zu Nachbargrundstücken sind harmonisch zu gestalten.

6. Zufahrt

Die Zufahrt und Ausfahrt zum Parkdeck kann über die Fürstenzeller Straße erfolgen. Die Zu-/Ausfahrt der geplanten Tiefgarage hat über die Paula-Deppe-Straße zu erfolgen.

TEXTLICHE HINWEISE

Abwehrender Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen den bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Die Möglichkeiten zur Anlieferung mittels Drehleitern sind dabei besonders zu berücksichtigen.

ANSONSTEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES RECHTSGÜLTIGEN BEBAUUNGSPLANES „GREPPENWEG“.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Bebauungsplanentwurf vom 24.10.2018 mit Begründung hat vom 16.11.2018 bis 17.12.2018 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 28 vom 07.11.2018 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 20.05.2019 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 21.05.2019
STADT PASSAU

Siegel

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 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

Siegel

Oberbürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN

ohne Maßstab

Stadt Passau

Gemarkung Haidenhof

BEBAUUNGSPLAN

„GREPPENWEG“

6. ÄNDERUNG

gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

ENTWURFSFASSUNG VOM 24.10.2018

ARCHITEKTURBÜRO
ERWIN SEIDL
OSTERBACHSTRASSE 20
94133 RÖHRNBACH

M 1:1000

