

ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

Stadt Passau

Gemarkung Beiderwies

BEBAUUNGSPLAN "LINDENTAL"

7. ÄNDERUNG

FASSUNG VOM 05.04.2019
ergänzt am 02.09.2019

BEARBEITUNG:

mitschelen + gerstl

Architekten PartG mbB

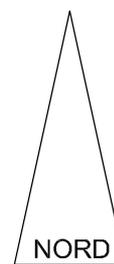
Neuburger Str. 43 | 94032 Passau

T: +49 (0) 851 50 196 - 0

F: +49 (0) 851 50 196 - 20

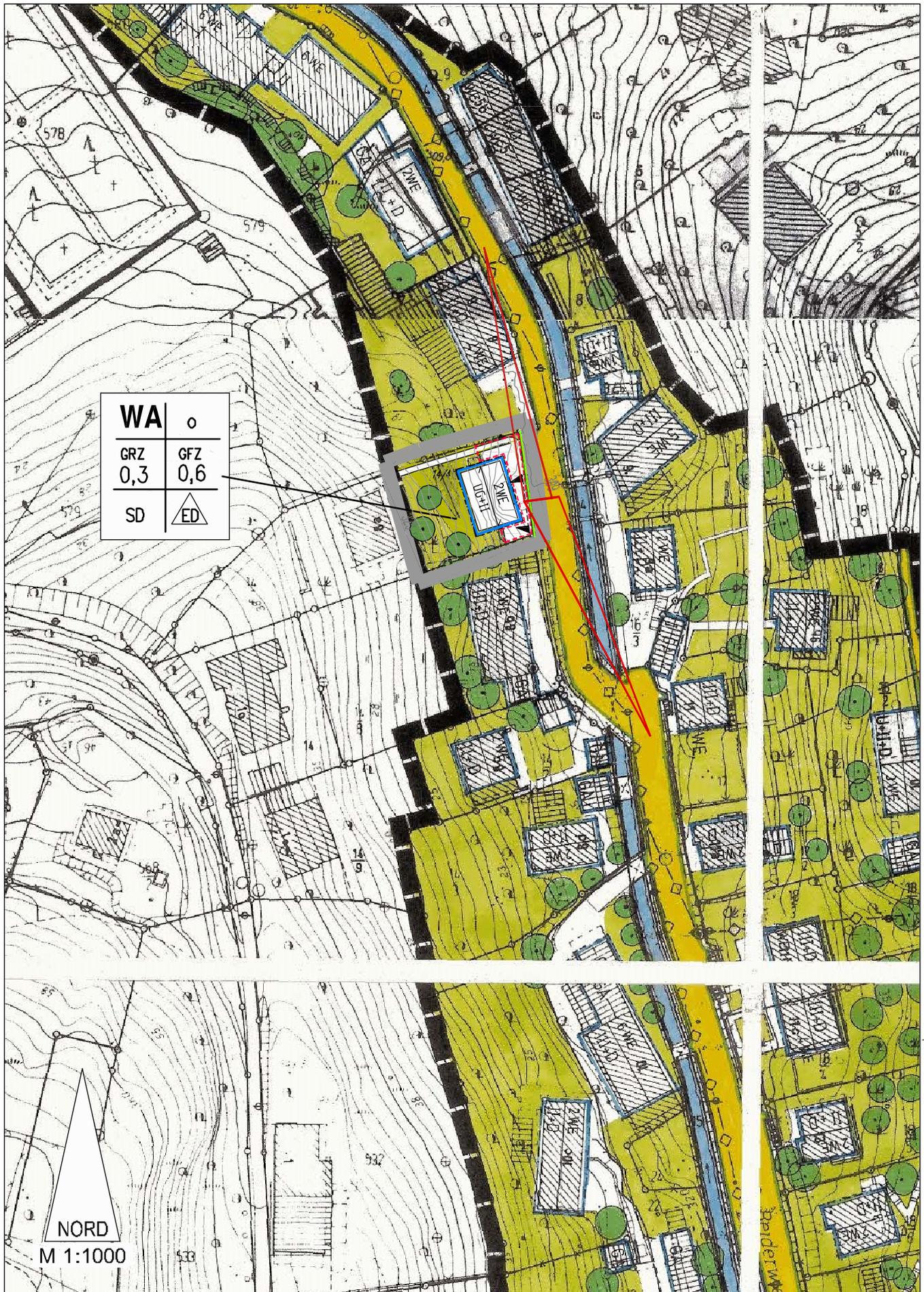
info@mitschelen-gerstl.de

www.mitschelen-gerstl.de



M 1:1000

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG



FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 7. ÄNDERUNG WERDEN FOLGENDE
FESTSETZUNGEN GETROFFEN:

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ	0,3 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
GFZ	0,6 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
UG+II	Zulässig max. 2 Vollgeschoße und ein sichtbares Untergeschoß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

○	Offene Bauweise
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze Die Abstandsflächen nach BayBO, Art. 6 sind einzuhalten.

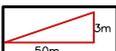
6. Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie und Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen
	Ein- und Ausfahrtsbereich

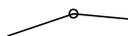
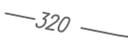
9. Grünfläche

	Bestehende Bäume
	Private Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung
SD	Zul. Dachform Hauptgebäude: Satteldach. Für untergeordnete Bauteile sind auch Pultdächer zulässig
GA	Garage
	Firstrichtung
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Eine ausreichende Erschließung des best. rückwärtigen Wohnhauses muss gewährleistet werden können.
	Sichtdreieck

16. Hinweise

-  Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
-  Flurstücksnummer
-  Geplante Gebäude (Vorschlag)
-  Höhenlinien Bestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

01. Gebäude

- 0.1.1 Dachform Satteldach mit einer Neigung bis 40° (gleiche Neigung für beide Dachflächen)
Für untergeordnete Bauteile sind auch Pultdächer mit einer Neigung bis 40° zulässig.
- 0.1.2 Geschößhöhen Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der bestehenden Stützwand
ergeben sich folgende Geschößhöhen:
beim Wohnungsbau max. 3,00 m
beim sichtbaren Untergeschoß max. 3,90 m
- 0.1.3 Kniestock unzulässig

06. Vogelschutz

Zum Schutz europäischer Brutvogelarten ist der Rückschnitt der Gehölze zur Baustellenvorbereitung nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 1. März eines jeden Jahres zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

Die Zugänglichkeit für das bestehende rückwärtige Wohnhaus muss gewährleistet werden können. Insbesondere sind die Schutzziele des Art. 12 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu beachten, wonach bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren und wirksame Löscharbeiten möglich sind.

DIE RESTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES "LIDENTAL" BEHALTEN IHRE GÜLTIGKEIT.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Bebauungsplanentwurf vom 05.04.2019 mit Begründung hat vom 12.04.2019 bis einschließlich 20.05.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 12 vom 03.04.2019 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 11.11.2019 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 20.11.2019
STADT PASSAU

SIEGEL

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 33 am 27.11.2019 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 20.11.2019
STADT PASSAU

SIEGEL

Oberbürgermeister