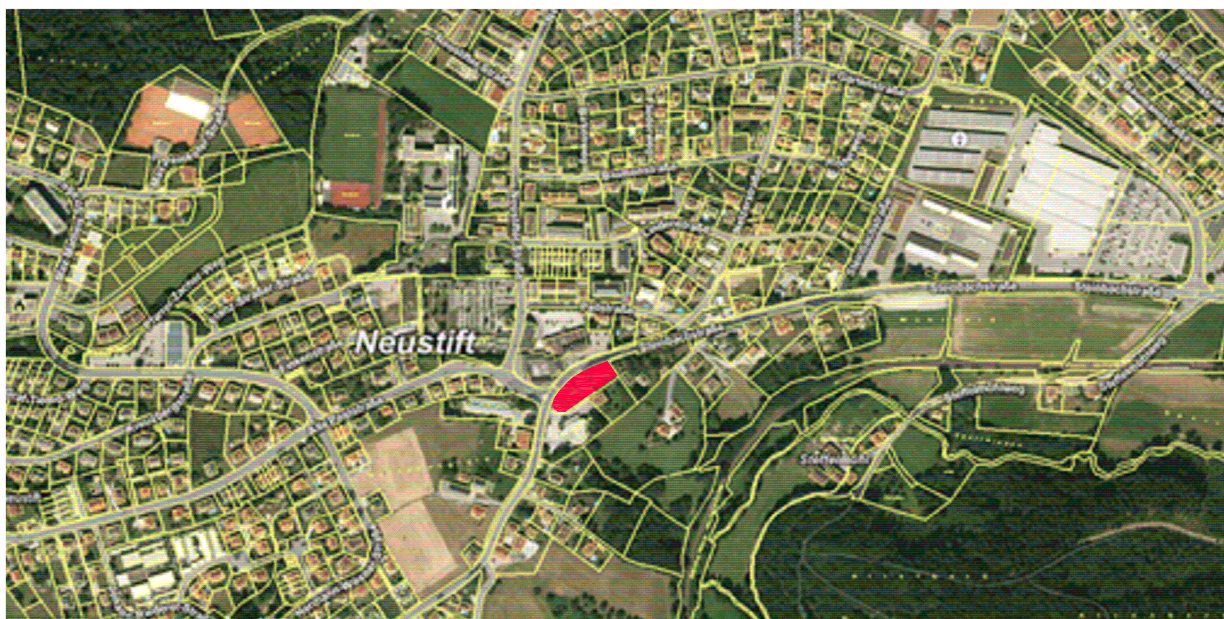




ÜBERSICHTSPLAN

ohne Maßstab

Stadt Passau

Gemarkung Heining

BEBAUUNGSPLAN

"Stadtteilzentrum Neustift Süd"

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

FASSUNG VOM 22.07.2019
ergänzt am 18.11.2019

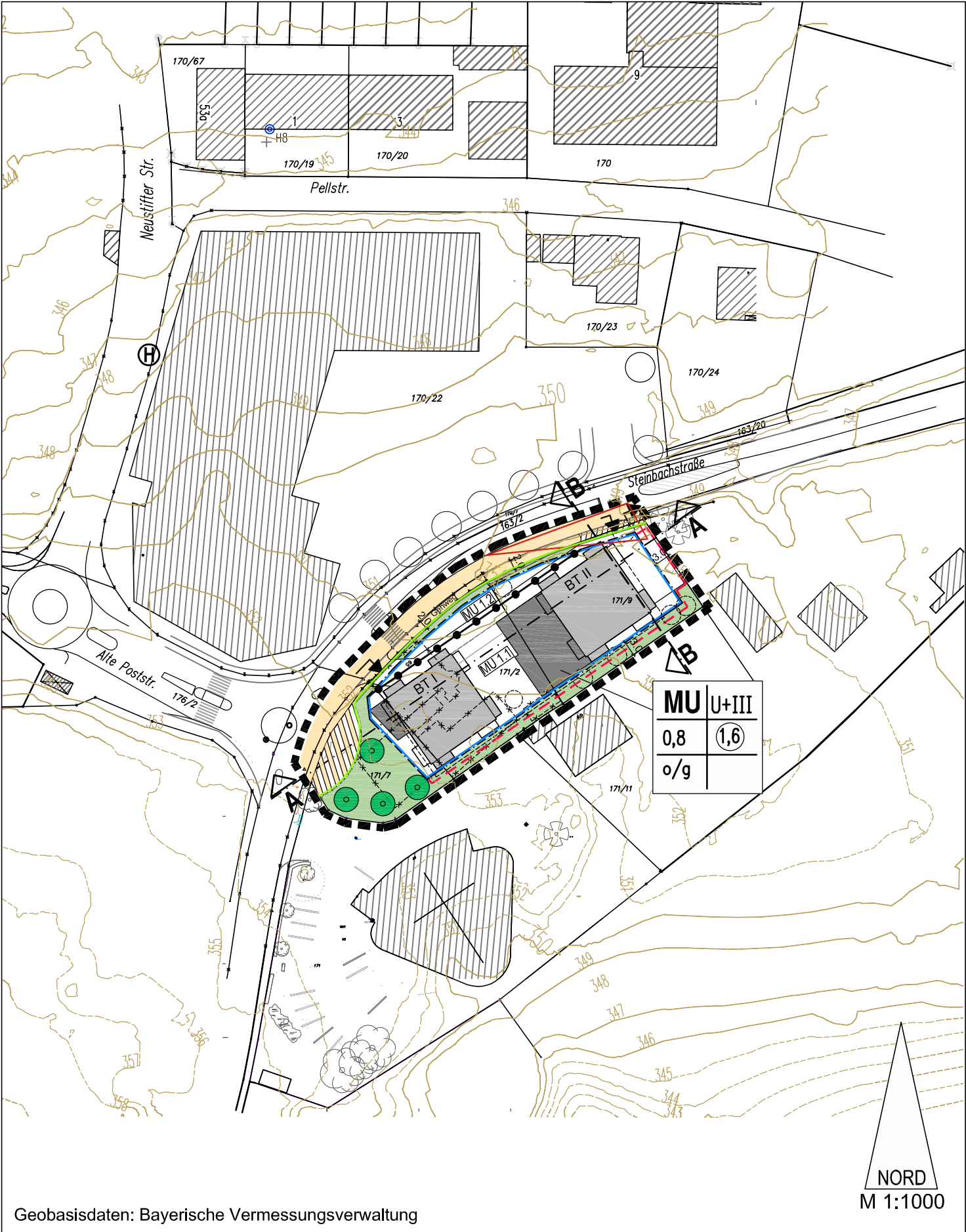
BEARBEITUNG:

mitschelen + gerstl

Mitschelen & Gerstl Architekten PartG mbB

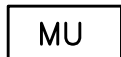
Neuburger Str. 43 | 94032 Passau
T: +49 (0) 851 50 196 - 0
T: +49 (0) 851 50 196 - 20
info@mitschelen-gerstl.de
www.mitschelen-gerstl.de

BEBAUUNGSPLAN



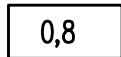
I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung



Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO
Zulässig sind gewerbliche Nutzungen (mind. 10%) und Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf.
Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung



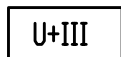
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)



Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

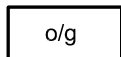


MU 1.1: Maximal zulässige Wandhöhe (WH) bei U+III: max. 362,00 m ü.NN
MU 1.2: Maximal zulässige Wandhöhe (WH) bei U (sichtbares Untergeschoß): max. 352,50 m ü.NN



Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschoße.
MU 1.1: U+III
MU 1.2: U
Untergeschoß kein Vollgeschoß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



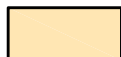
Offene/ geschlossene Bauweise



Baugrenze

Die Baugrenze kann im MU 1.1 durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Balkone, Erker, Fluchttreppen etc.) bis zu max. 1,50 m und jeweils einer Länge von max. 5 m überschritten werden, jedoch nur für eine max. Ausdehnung von einem Drittel der Gebäudefront und mit einem Mindestabstand von 1,50 m zum Fahrbahnrand der Steinbachstraße.
Die Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

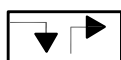
4. Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsflächen



Vorbehaltsfläche für öffentlichen Verkehr

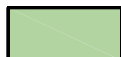


Einfahrt- und Ausfahrt (nur rechtsabbiegend zulässig)

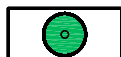


Straßenbegrenzungslinie
(Abtrennung zwischen öffentlichen und privaten Grund)

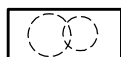
5. Grünordnung



Private Freifläche zu begrünen



Bäume zu pflanzen
Eine lagemäßige Verschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist zulässig.



Gehölz/ Bäume zu roden

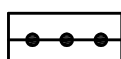
6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze und unterirdische Bauwerke, z.B. Tiefgarage (teilweise sichtbar).
Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.



Abgrenzung des Maßes der Nutzung: hier Abgrenzung der zulässigen Wandhöhen

Präambel

Die Stadt Passau erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses diesen Bebauungsplan als Satzung.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 Dachform und Dachneigung

Flachdach (FD) , für Anbauten auch Pultdach (PD) mit einer Neigung bis zu 10°

7.2 Dachdeckung:

Foliendach, Gründach, Glas- oder Blechdeckung (nicht reflektierend oder glänzend).

Unbeschichtete Zink-, Blei- und Kupfereindeckungen sind unzulässig.

Dachaufbauten sind unzulässig; Ausnahme: technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) sind mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

7.3 Fassadengestaltung/ Werbeanlagen

Eigenwerbeanlagen (auch beleuchtet) am Gebäude oder freistehend sind am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Fassaden dürfen in der Summe einen Anteil von 10% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Werbeanlagen oberhalb der Attika oder der Traufe sind unzulässig.

Werbeanlagen an Fassaden müssen sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur des jeweiligen Gebäudes eingliedern und sind genehmigungspflichtig.

7.4 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind sowohl auf Dachflächen als auch auf senkrechten Bauteilen wie Außenfassaden zulässig.

7.5 Tiefgaragen:

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind innerhalb der Baugrenze und innerhalb der Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und unterirdische Bauwerke zulässig.

8. Lage und Gelände

8.1 Geländegestaltung/ Stützwände

Abgrabungen, Aufschüttungen sind zulässig, sie sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Im Bereich der Tiefgaragenein- und ausfahrt sowie Zuwegungen sind Stützwände und Aufschüttungen bis Höhe Erdgeschoß und einem Abstand zum Fahrbahnrand von mind. 2,00 m auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Eine Sichtbeeinträchtigung für den Verkehr oder sonstige Verkehrsbeeinträchtigung muss ausgeschlossen werden können.

Ansonsten dürfen Stützmauern eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

9. Freiflächen und Verkehrsflächen

9.1 Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen. Die Fahrbahnen sind zu pflastern oder zu asphaltieren, die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

9.2 Entwässerung der Bauflächen

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen, einschl. der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der öffentl. Straße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

9.3 Straßenentwässerung

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentl. Straße darf nicht behindert werden. Eine eventuell erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (Verrohrung von offenen Gerinnen, Sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit den zuständigen Ämtern rechtzeitig abzustimmen.

9.4 Einfriedungen:

Eine Sichtbeeinträchtigung durch Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin muss ausgeschlossen werden können.

9.5 Sichtdreieck

Der Bereich des Sichtdreiecks ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen.

Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrzeuglenkern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht- motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

9.6 Erforderliche Stellplatzanzahl:

Der Stellplatzbedarf für alle Anlagen richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Passau und ist im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen.

Die erforderlichen Stellplätze sind als Außen- oder Tiefgaragenstellplätze gem. GaStellV zu errichten.

Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl (1 Stellplatz je 5 Betten / jedoch mind. 4 Stellplätze) und Größe (mind. 1,25 m² je Stellplatz) sowie in geeigneter Beschaffenheit (zum Anschließen des Rahmens) zu errichten.

Die Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

10. Grünordnung

10.1 Von der gesamten Grundstücksfläche sind mind. 20% zu begrünen und von anderen Nutzungen freizuhalten. Davon dürfen 3 % über Dachbegrünung nachgewiesen werden. Die Dachbegrünung wird mit 30 % der tatsächlich begrünten Fläche in Ansatz gebracht.

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Für die Bepflanzung sind grundsätzlich standortheimische Bäume und Gehölze zu verwenden.

Zum Schutz der europäischen Brutvogelarten dürfen vorhandene Gehölze nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar eines Jahres gerodet werden. Abweichungen hiervon bedürfen des Einvernehmens der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau. Vorhandene Baumhöhlen sind von einem Fachmann rechtzeitig auf ihre artenschutzrechtliche Relevanz zu prüfen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu beachten. Ein Nachweis über deren Kontrolle ist zu führen und der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau zu übermitteln.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt usw. zu beachten.

10.2 Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit den Unterlagen zur Genehmigungsplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

11. 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 ortsnahe Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal in gedrosselter Form gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Die erforderlichen Regenwasserrückhaltevorräte sind auf dem Baugrundstück zu erstellen.

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.

III. TEXTLICHE HINWEISE

12. Denkmalschutz

Bei der Baumaßnahme eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich zu melden.

13. Abwehrender Brandschutz

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

14. Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwassermenge (gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405) ist - soweit sie nicht aus dem Leitungsnetz der Stadtwerke Passau entnommen werden kann - in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr spätestens bei Bauausführung durch geeignete Maßnahmen (z.B. unterirdische Löschwassertanks) sicher zu stellen.

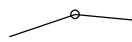
Unterirdische Löschwasserbehälter für die Löschwasserversorgung sind nach den Vorgaben der DIN 14230 auszuführen. Löschwasserbehälter im Umkreis von 300 m können berücksichtigt werden.

15. Ver- und Entsorgungsleitungen

Vor Beginn der Arbeiten sind die aktuellen Leitungspläne einzuholen und zu beachten. Der genaue Verlauf ist in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen festzustellen. Es muss damit gerechnet werden, dass die tatsächliche Lage der Versorgungsanlagen von den Planangaben abweicht.

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten sie vom Energieversorger.

IV. PLANLICHE HINWEISE



Bestehende Flurstücksgrenze

171/2

Flurstücksnummer



Vorgesehene Baukörper (Vorschlag)

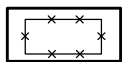


Vorgesehene Baukörper (Vorschlag Hauptbaukörper)



BT I

Gebäudebezeichnung z.B. Bauteil I



Abzubrechende Gebäude



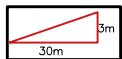
Bestehende Gebäude



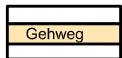
Maßangabe in Meter



Höhenlinien Bestand (Stand 2018)



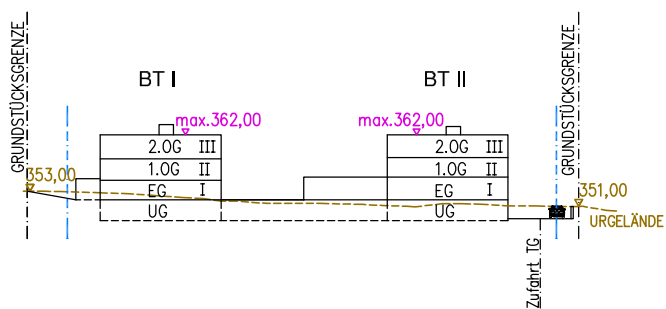
Sichtdreieck



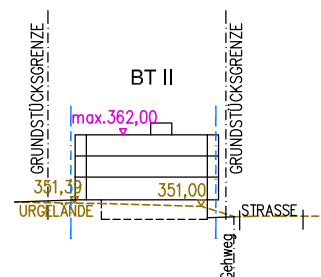
Gehweg

Öffentlicher Gehweg (geplant)

SCHEMASCHNITT A-A



SCHEMASCHNITT B-B



VERFAHRENSVERMERKE:

Der Bebauungsplanentwurf vom 22.07.2019 mit Begründung hat vom 26.07.2019 bis 30.08.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 23 vom 17.07.2019 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 21.12.2020 gemäß § 10 BauGB i.V. m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 23.12.2020

STADT PASSAU

Siegel

.....
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 59 am 23.12.2020 rechtsverbindlich.

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

Passau, den 18.01.2021

STADT PASSAU

Siegel

.....
Oberbürgermeister