

Textliche Festsetzungen

(Festsetzungen nach Art. 81 BayBO über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

0.1 Gebäude

- 0.1.1 Dachform: Flachdach mit Dachbegrünung, Satteldach max. 25°
 0.1.2 Wandhöhe: max. 6,50 m ab Urgelände; die Wandhöhe wird von Urgelände bis zur Verschneidung oberste Decke mit Außenwand gemessen.

0.1.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig

0.2 Einfriedungen

- Im Bereich von Sichtdreiecken ist eine Höhe von max. 0,80 m erlaubt. Das gleiche gilt bei evtl. Heckenhinterpflanzung
 0.2.1 Stützmauern: Höhe max. 1,50 m ab Urgelände

0.3 Außenanlagen

0.3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind in geringem Umfang zulässig (max. 1,00 m)

0.4 Entwässerung

0.4.1 Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung aus technischen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation hat die Einspeisung des Oberflächenwassers jedoch gedrosselt zu erfolgen. Die erforderlichen Regenwasserrückhaltevorrichtungen sind auf dem Baugrundstück zu erstellen. Diesbezüglich sind die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im Trennsystem herzustellen. Die weiteren Details sind im Baugenehmigungsverfahren, bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung zu regeln.

0.5 Nebenanlagen, Garagenzufahrten, Stellplätze, Fahrradabstellplätze

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Garagen sind mit einer 5 m langen Vorfläche auszubilden. Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Stellplätze und Garagenvorflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

0.5.1 Für alle Nutzungen sind ausreichende Stellplätze für Fahrräder in geeigneter Größe und Beschaffenheit vorzusehen. Ein geeigneter Fahrradstellplatz hat eine Mindestgröße von 1,25 m². Die Fahrradabstellplätze sind so zu erstellen, dass zur Sicherheit des Rades der Rahmen angeschlossen werden kann. Die Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über Rampen oder über Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.
 - Für Wohnnutzung ist 1 Fahrradstellplatz pro Wohneinheit zu errichten.

Die restlichen Festsetzungen des best. Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

Hinweise:

Evtl. anfallende Kosten für Umbaumaßnahmen an bestehenden Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen gehen zu Lasten des Verursachers.

Bodendenkmäler

Etwaige Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, wird Folgendes empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung von Entwässerungseinrichtungen,
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken,
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen,
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß,
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Leitungen allgemein:

Alle im Planungsbereich vorh. Leitungen sind entspr. zu berücksichtigen bzw. mit den Versorgungsträgern entsprechend abzustimmen.

Planliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Nutzung:

WA Allg. Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BauNVO i. d. F. vom 23. Jan. 1990

Maß der baulichen

Nutzung:

GRZ 0,4 zulässig Höchstmaß nach § 17 BauNVO, eine Überschreitung bis 0,6 ist zulässig nach § 19, Abs. 4

GFZ 0,7 zulässiges Höchstmaß nach § 17 BauNVO

II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse

4 WE Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten

Baugrenzen, Bauweise

o

Offene Bauweise

—

Baugrenze
(Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten)

Verkehrsflächen

—

Straßenbegrenzungslinie

Grünordnung



Bäume, neu zu pflanzen
(vorgeschlagener Standort)

Sonstige Planzeichen

SD

Satteldach

FD

Flachdach



Grenze des Geltungsbereiches der 47. Änderung

ST

Stellplatz

GA

Garage mit Zufahrt

Hinweise



Bebauungsvorschlag



Bestandsgebäude



Abbruch



Best. Grundstücksgrenze mit Grenzstein



Höhenlinien

400

Flurstücksnummer



M 1:1000

Verfahrensvermerke Rosenau, 47. Änderung

Der Bebauungsplanentwurf vom 15.10.2020 mit Begründung hat vom 30.10.2020 bis 04.12.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 46 vom 21.10.2020 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 08.03.2021 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 09.03.2021
STADT PASSAU

SIEGEL

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 18 am 10.03.2021 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 11.03.2021
STADT PASSAU

SIEGEL

Oberbürgermeister



LUFTBILD - ÜBERSICHT M 1:2000

Bebauungsplan der Stadt Passau "Rosenau" 47. Änderung Gemarkung Grubweg

Neumeier Architekten Part GmbB	Status	Datum	Name	
 Nr. 2749/20	Bearbeitet	Entwurf	15.10.2020	nw
	Geändert	Entwurf	22.12.2020	nw
	Geändert	Endfassung	08.03.2021	nw