

Lageplan M 1:1000

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "MU nördlich der Spitalhofstraße"

A Allgemeine Vorschriften

(1) Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der vorliegenden Bebauungsplanzeichnung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung. Begründung ist beigefügt.

B Planliche Festsetzungen

(1) Art der baulichen Nutzung

MU Die im Bebauungsplan als MU bezeichneten Flächen werden als Urbanes Gebiet nach §6a BauNVO festgesetzt. Mindestens 10 % der Geschosfläche sind für gewerbliche Flächen (vorwiegend auf der EG-Ebene zur Spitalhofstraße) und ca. 1000 qm der Geschosfläche, entsprechend 30 Wohnungen mit ca. 22 qm Wohnfläche sind für studentisch geförderten Wohnungsbau (freie Verteilung in den Gebäuden) vorbehalten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Förderbescheides. Vergnügungsräume und Tankstellen (außer E-Tankstellen) sowie Wohnräume auf Erdgeschossebene zur Spitalhofstraße sind unzulässig.

(2) Maß der baulichen Nutzung

GRZ max. zulässige GRZ: 0,8

GFZ max. zulässige GFZ: 2,0

WH Die maximale Wandhöhe der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

Zur Spitalhofstraße hin darf die Fassade im Eingangsbereich auf Erdgeschossebene auf einer Länge von 3,0 m abweichende von der Baulinie max. 3,50 m zurückgesetzt werden.

Die allgemeinen Anforderungen an die Arbeits- und Wohnverhältnisse hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Brandschutz sind bei der Planung von Gebäuden und Nutzungen zu beachten.

(3) Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen

private Straßenverkehrsflächen; inkl. Stellplätze

Sichtdreieck

Straßenbegrenzungslinie

(4) Fahrradstellplätze

Für Fahrräder sind Stellplätze in ausreichender Anzahl (1 je Wohnung, 2 für drei Betten bei Studentenwohnheimen, 1 je 25 qm Gastraumfläche bei Gaststätten, 1 je 150 qm Nutzfläche bei allen übrigen Nutzungen) so zu errichten, dass der Raum abgeschlossen werden kann. Die Stellplätze müssen ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein.



Ansicht Spitalhofstraße M 1:500

(5) Grünordnerische Festsetzungen

private Garten- und Pflanzflächen sind durch standortgemäße Ansaat oder bodendeckende Bepflanzung zu begrünen. Die Rosenflächen und Bepflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode arten- und qualitätsgleich nachzupflanzen. In Teilbereichen befahrbar für Feuerwehr.

Einzelbaum, zu pflanzen (Standortvorschlag); Wuchsordnung, nach folgender Artenliste:

Pinus sylvestris - Gemeine Kiefer, Sol. 4xv. mDb, 200-225; Acer campestre - Feldahorn, Hochst. 3xv. mDb, StU 16-18

Quercus robur "Fastigiata" - Säulen-Eiche, Hochst. oder StB 3xv. mDb, StU 16-18; Gleditsia triacanthos "Skyline" -

Lederhülsenbaum, Hochst. 3xv. mDb, StU 16-18

(6) Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Umgrenzung Tiefgarage

Mischwasserkanal (Hausanschlüsse)

Leitungsrecht zu Gunsten Dritter

Anforderungen an den baulichen Schallschutz (siehe unter textl. Festsetzung (2) Schallschutz)

Anforderungen an den baulichen Schallschutz (siehe unter textl. Festsetzung (2) Schallschutz)

(7) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Gebäude

Grundstücksgrenzen

Flurnummern

Höhenlinien

Bebauungsvorschlag

oberirdische Stellplätze

Abbruch von baulichen Anlagen

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

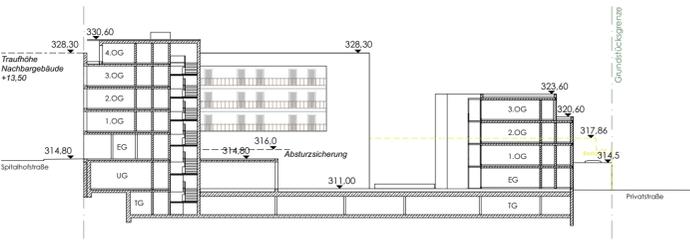
(1) Dächer

Dachform: Satteldach (SD), Flachdach (FD), Pultdach (PD)

Dachdeckung: Ziegel / Blech, DN 35-38° (angepasst an Bestand Nachbar)

PD: Blech, DN 5 - 10°

FD: Flachdachabdeckung mit Kies bzw. Dachbegrünung



Schemaschnitt M 1:500

Nicht zulässig sind glänzende Metalle, profilierte Blechtafeln, unbeschichtete Metallflächen über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen errichtet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Überdachungen, Dachüberstände oder Auskragungen sind in Abweichung von der festgesetzten Baulinie/Baugrenze nur unter ausdrücklicher Zustimmung der Stadt Passau zulässig.

Dachaufbauten:

SD: max. 3 Dachgauben, maximale Ansichtsbreite: 1,80 m

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind auf Dächer bzw. an Fassaden zulässig,

sowie technisch überbauten bis max. 2m.

Dachterassen sind nur in Abstimmung mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtplanung zulässig.

(2) Nebengebäude

Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

(3) Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen, die für Tiefgaragen umgrenzt sind, zulässig.

(4) Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gemäß der Werbeanlagensatzung der Stadt Passau auszuführen.

D Sonstige Festsetzungen

(1) Grünordnung

Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind entsprechend aufzustützen, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Bepflanzung der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des jeweiligen Straßenbausträgers. Die Bepflanzung darf nicht ins Lichtprofil der Straße ragen. Auf die Straßenentwässerung ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurde. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung. Darzustellen ist die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im einzelnen Angaben zu machen sind über:

- Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen

- Art der Flächenbefestigungen

- Lage und Umfang der begrünten Flächen

- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze

- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen

(2) Schallschutz

Zulässigkeit von Außenwohnbereichen

Auf Höhe des Erdgeschosses dürfen im Anschluss an die im Bebauungsplan Δ gekennzeichneten Fassaden keine schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen) entstehen.

Passiver Schallschutz

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) im Bebauungsplan Δ u. \blacktriangle gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung hinreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schalldämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Schallschutznachweis nach DIN 4109

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauwerke von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauwerken gemäß DIN 4109-1 (2016) zu erfüllen.

(3) Niederschlagswasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem herzustellen. Gemäß §55 WHG ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanbauten ist grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung anzustreben.

Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung gedrosselt in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickerertest 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 (objektbezogenen Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Als Hilfestellung wird das DWA - Themenfaltblatt 'Starkregen und urbane Sturzfluten' empfohlen.

Offene Wasserhaltungsmaßnahmen mit Pumpsöpfen und Pumpen sowie ggf. auch Drainagen sind bei der Bauausführung einzuplanen und zu betreiben.

Versickerung

Eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser ist in den bindigen Decklagen nicht möglich. Zur Entsorgung von anfallendem Niederschlagswasser sind geeignete Rückhaltungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück erforderlich. Starkregenereignisse sind dabei zu berücksichtigen.

(4) Bestehende Mischwasserleitungen

Die Leitungsrechte für Kanalanlagen im Geltungsbereich sollten im Einzelnen auf Leitungsrechte überprüft werden. Handelt es sich um öffentliche Kanalleitungen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Passau, ist eine Überbauung/ Umverlegung mit der Stadt Passau abzusprechen. Bestehen hier Leitungsrechte zu Gunsten Dritter, muss ein Anschluss privatrechtlich abgeklärt werden.

(5) Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten 'Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr' (Ausgabe Feb. 2007) einzuhalten. Alle Gebäude müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche geeigneten Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300m berücksichtigt werden.

Hinweise:

Evtl. anfallende Kosten für den Umbau bestehender öffentlicher Erschließungsanlagen (Bordsteinabsenkungen etc.) gehen zu Lasten des Antragstellers.

Bodendenkmäler

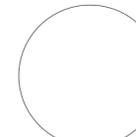
Etwalige Bodendenkmäler, die bei Erarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Die Deutsche Bahn AG ist im Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Die Auflagen der Deutschen Bahn AG sind zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen (u.a. Blendwirkungen, Ableitung des Oberflächenwassers) von Bahnanlagen und Bahneinrichtungen der Deutschen Bahn AG sind auszuschließen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom 08.01.2020 mit der Begründung hat vom 10.01.2020 bis 10.02.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 01 vom 02.01.2020 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 19.10.2020 gemäß §10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.



Passau, den 20.10.2020
STADT PASSAU

.....
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 BauBG mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 46 vom 21.10.2020 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienstzeit bereit.



Passau, den 21.10.2020
STADT PASSAU

.....
Oberbürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "MU nördlich der Spitalhofstraße" Gemarkung Haidenhof

19.05.2020
gefertigt von:

STADT LAND LEBEN
Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation
Unterer Sand 3-5
94032 Passau
Fon +49 851 989082-50
Mobil +49 151 24049188
peter.kemper@stadtlandleben.net
www.stadtlandleben.net



M 1/1000

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"MU nördlich der Spitalhofstraße"

A Allgemeine Vorschriften

(1) Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der vorliegenden Bebauungsplanzeichnung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung. Begründung ist beigegefügt.

B Planliche Festsetzungen

(1) Art der baulichen Nutzung

MU Die im Bebauungsplan als MU bezeichneten Flächen werden als Urbanes Gebiet nach §6a BauNVO festgesetzt. Mindestens 10 % der Geschoßfläche sind für gewerbliche Flächen (vorwiegend auf der EG-Ebene zur Spitalhofstraße) und ca. 1000 qm der Geschoßfläche, entsprechend 30 Wohnungen mit ca. 22 qm Wohnfläche sind für studentisch geförderten Wohnungsbau (freie Verteilung in den Gebäuden) vorbehalten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Förderbescheides. Vergnügungsstätten und Tankstellen (außer E-Tankstellen) sowie Wohnräume auf Erdgeschossenebene zur Spitalhofstraße sind unzulässig.

(2) Maß der baulichen Nutzung

GRZ max. zulässige GRZ: 0,8

GFZ max. zulässige GFZ: 2,0

WH Die maximale Wandhöhe der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

a abweichende Bauweise

 Baugrenze

 Baulinie

Zur Spitalhofstraße hin darf die Fassade im Eingangsbereich auf Erdgeschoßebene auf einer Länge von 3,0 m abweichende von der Baulinie max. 3,50 m zurückgesetzt werden.

Die allgemeinen Anforderungen an die Arbeits- und Wohnverhältnisse hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Brandschutz sind bei der Planung von Gebäuden und Nutzungen zu beachten.

(3) Verkehrsflächen

 öffentliche Verkehrsflächen

 private Straßenverkehrsflächen; inkl. Stellplätze

 Sichtdreieck

 Straßenbegrenzungslinie

(4) Fahrradstellplätze

Für Fahrräder sind Stellplätze in ausreichender Anzahl (1 je Wohnung, 2 für drei Betten bei Studentenwohnheimen, 1 je 25 qm Gastraumflächen bei Gaststätten, 1 je 150 qm Nutzfläche bei allen übrigen Nutzungen) so zu errichten, dass der Raum abgeschlossen werden kann. Die Stellplätze müssen ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein.



Ansicht Spitalhofstraße M 1:500

(5) Grünordnerische Festsetzungen

private Garten- und Pflanzflächen sind durch standortgemäße Ansaat oder bodendeckende Bepflanzung zu begrünen. Die Rasenflächen und Bepflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode arten- und qualitätsgleich nachzupflanzen. In Teilbereichen befahrbar für Feuerwehr.



Einzelbaum, zu pflanzen (Standortvorschlag): Wuchsordnung , nach folgender Artenliste:

Pinus sylvestris - Gemeine Kiefer, Sol. 4xv. mDb, 200-225; Acer campestre - Feldahorn, Hochst. 3xv. mDb, StU 16-18

Quercus robur "Fastigiata" - Säulen-Eiche, Hochst. oder StB 3xv. mDb, StU 16-18; Gleditsia triacanthos "Skyline" -

Lederhülsenbaum, Hochst. 3xv. mDb, StU 16-18

(6) Sonstige Planzeichen

■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes

--- Umgrenzung Tiefgarage

—◇— Mischwasserkanal (Hausanschlüsse)

□□□□ Leitungsrecht zu Gunsten Dritter

▲▲▲ Anforderungen an den baulichen Schallschutz (siehe unter textl. Festsetzung (2) Schallschutz)

△△△ Anforderungen an den baulichen Schallschutz (siehe unter textl. Festsetzung (2) Schallschutz)

(7) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

■ bestehende Gebäude

○ Grundstücksgrenzen

36/21 Flurnummern

~ Höhenlinien

■ Bebauungsvorschlag

□ oberirdische Stellplätze

□ Abbruch von baulichen Anlagen

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

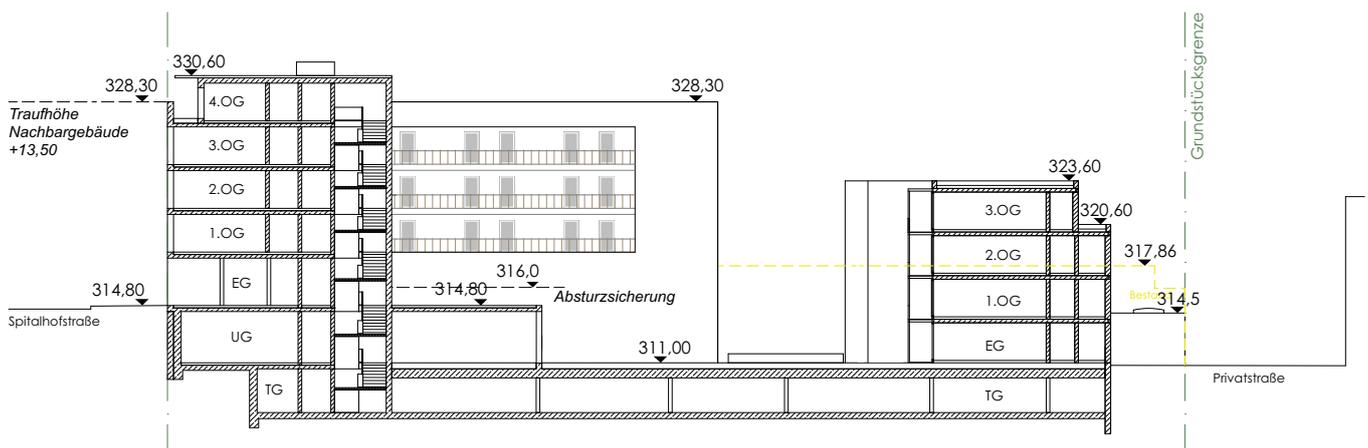
(1) Dächer

Dachform: Satteldach(SD), Flachdach (FD), Pultdach (PD)

Dachdeckung: SD: Ziegel / Blech, DN 35-38° (angepasst an Bestand Nachbar)

PD: Blech, DN 5 - 10°

FD: Flachdachabdeckung mit Kies bzw. Dachbegrünung



Schemaschnitt M 1:500

Nicht zulässig sind glänzende Metalle, profilierte Blechtafeln. Unbeschichtete Metallflächen über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen errichtet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Überdachungen, Dachüberstände oder Auskragungen sind in Abweichung von der festgesetzten Baulinie/Baugrenze nur unter ausdrücklicher Zustimmung der Stadt Passau zulässig.

Dachaufbauten: SD: max. 3 Dachgauben, maximale Ansichtsbreite: 1,80 m
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind auf Dächer bzw. an Fassaden zulässig, sowie technisch Überbauten bis max. 2m.
Dachterrassen sind nur in Abstimmung mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtplanung zulässig.

(2) Nebengebäude

Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

(3) Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen, die für Tiefgaragen umgrenzt sind, zulässig.

(4) Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gemäß der Werbeanlagensatzung der Stadt Passau auszuführen.

D Sonstige Festsetzungen

(1) Grünordnung

Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind entsprechend aufzuasten, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Bepflanzung der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers. Die Bepflanzung darf nicht ins Lichtraumprofil der Straße ragen. Auf die Straßenentwässerung ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurde. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung. Darzustellen sind die vorgesehene vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im einzelnen Angaben zu machen sind über:-
das Maß der Versiegelung

-Erschliessung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen

-Art der Flächenbefestigungen

-Lage und Umfang der begrünten Flächen

-Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze

-Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen

(2) Schallschutz

Zulässigkeit von Außenwohnbereichen

Auf Höhe des Erdgeschosses dürfen im Anschluss an die im Bebauungsplan \triangle gekennzeichneten Fassaden keine schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen) entstehen.

Passiver Schallschutz

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) im Bebauungsplan \triangle u. \blacktriangle gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung hinreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schalldämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Schallschutznachweis nach DIN 4109

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 (2016) zu erfüllen.

(3) Niederschlagswasserbeseitigung

Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem herzustellen. Gemäß §55 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 ist grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung anzustreben.

Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahe Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung gedrosselt in den öffentlichen Kanal 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 800qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Gegen Hang- / Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogenen Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Als Hilfestellung wird das DWA - Themenfaltblatt 'Starkregen und urbane Sturzfluten' empfohlen.

Offene Wasserhaltungsmaßnahmen mit Pumpsümpfen und Pumpen sowie ggf. auch Drainagen sind bei der Bauausführung einzuplanen und zu betreiben.

Versickerung

Eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser ist in den bindigen Decklagen nicht möglich. Zur Entsorgung von anfallenden Niederschlagswasser sind geeignete Rückhaltungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück erforderlich. Starkregenereignisse sind dabei zu berücksichtigen.

(4) Bestehende Mischwasserleitungen

Die Leitungsrechte für Kanalarhaltungen im Geltungsbereich sollten im Einzelnen auf Leitungsrechte überprüft werden. Handelt es sich um öffentliche Kanalleitungen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Passau, ist eine Überbauung/ Umverlegung mit der Stadt Passau abzusprechen. Bestehen hier Leitungsrechte zu Gunsten Dritter, muss ein Anschluss privatrechtlich abgeklärt werden.

(5) Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten 'Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr' (Ausgabe Feb. 2007) einzuhalten. Alle Gebäude müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche geeigneten Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300m berücksichtigt werden.

Hinweise:

Evtl. anfallende Kosten für den Umbau bestehender öffentlicher Erschließungsanlagen (Bordsteinabsenkungen etc.) gehen zu Lasten des Antragsstellers.

Bodendenkmäler

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

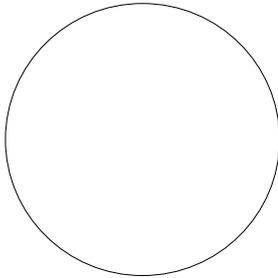
Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Die Deutsche Bahn AG ist im Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Die Auflagen der Deutschen Bahn AG sind zu berücksichtigen.

Beeinträchtigungen (u.a. Blendwirkungen, Ableitung des Oberflächenwassers) von Bahnanlagen und Bahneinrichtungen der Deutschen Bahn AG sind auszuschließen.

VERFAHRENSVERMERKE

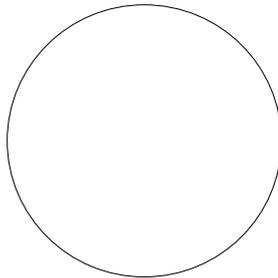
Der Bebauungsplanentwurf vom 08.01.2020 mit der Begründung hat vom 10.01.2020 bis 10.02.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 01 vom 02.01.2020 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom gemäß §10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.



Passau, den
STADT PASSAU

.....
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 BauBG mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. vom rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienstzeit bereit.



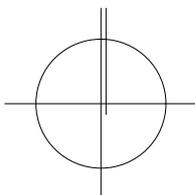
Passau, den
STADT PASSAU

.....
Oberbürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"MU nördlich der Spitalhofstraße"

Gemarkung Haidenhof



M 1/1000

19.05.2020
gefertigt von:



STADT LAND LEBEN

Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation
Unterer Sand 3-5
94032 Passau
Fon +49 851 989082-50
Mobil +49 151 24049188
peter.kemper@stadtlandleben.net
www.stadtlandleben.net