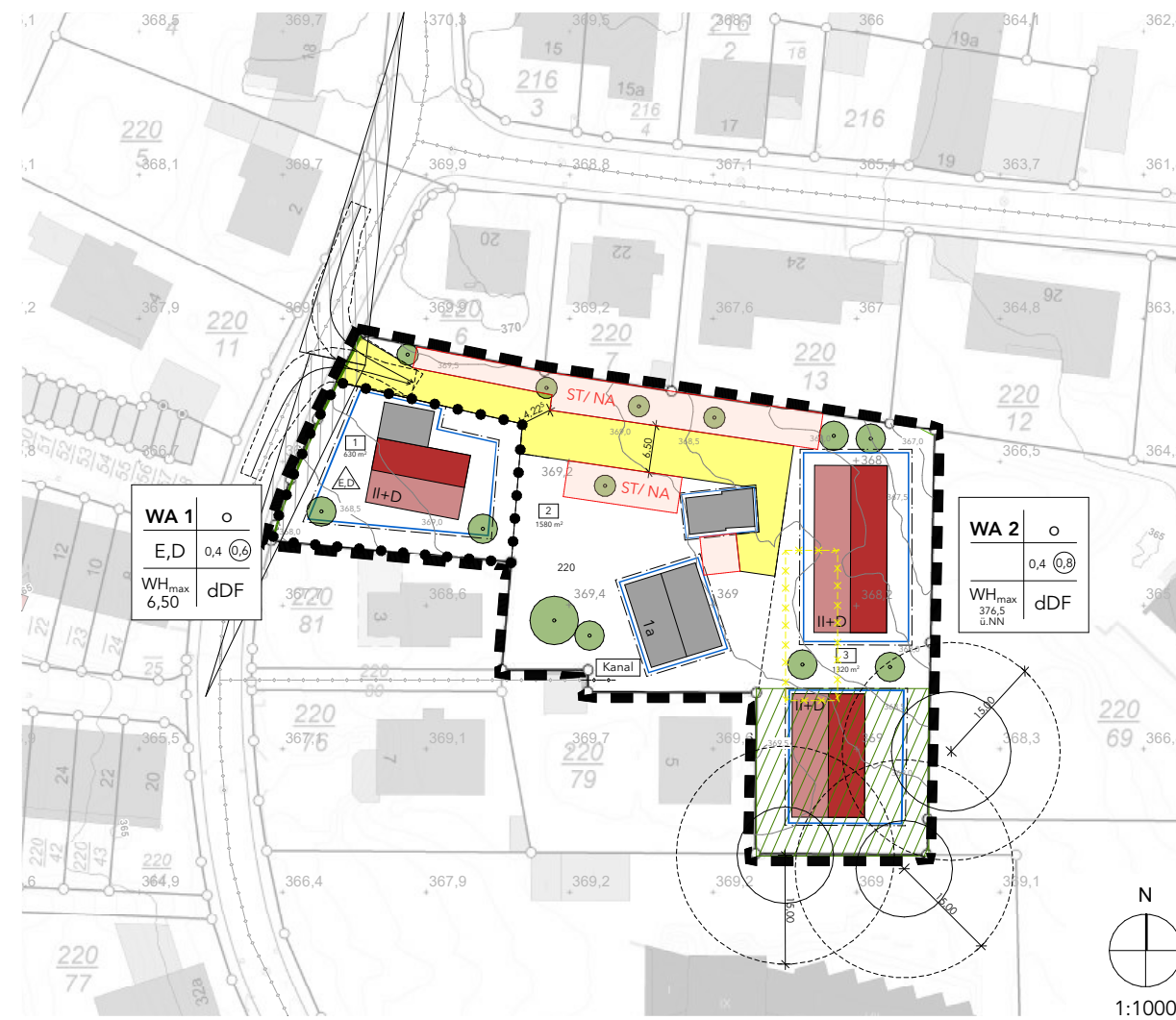


Bebauungsplan "Fuchsbauerweg" 29. Änderung



I. Planliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4 max. Grundflächenzahl

GFZ WA 1: 0,6 max. Geschossflächenzahl
WA 2: 0,8 max. Geschossflächenzahl

II+D Zahl der Vollgeschosse als zulässiges Höchstmaß
D unter Vollgeschossgrenze

WH_{max} höchstzulässige Wandhöhen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
hier: versch. Nutzungsschablonen

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

offene Bauweise
Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind
zulässig (siehe BayBO Art. 6 Abs. 7)

Baugrenze
Innerhalb des Geltungsbereichs und zu den
Nachbargrundstücken außerhalb des
Geltungsbereichs sind die Abstandsflächen nach
Art. 6 BayBO in der jeweils aktuell geltenden
Fassung einzuhalten.

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und
Nebenanlagen

Einzel- oder Doppelhaus
Wohneinheiten:
Einzelhaus: max. 1 + untergeordnete
Einliegerwohnung
Doppelhaus: max. 1 + untergeordnete
Einliegerwohnung je Doppelhaushälfte

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Privatstraße
Dienstbarkeiten sind notariell zu regeln

Straßenbegrenzungslinie
Trennlinie zwischen öffentlichen Flächen und
privaten Flächen

Sichtdreieck

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

dDF differenzierte Dachformen

Grenze des Geltungsbereiches

zu pflanzende Bäume,
Standort variabel

6. HINWEISE

bestehende Hauptgebäude mit
Hausnummer

bestehende Nebengebäude

Gebäude zu entfernen

Bebauungsvorschlag Garage

Bebauungsvorschlag Hauptgebäude

Radius für Einsatzfahrzeuge Feuerwehr

Höhenlinien mit Höhenmeterangaben

Höhenfestpunkt

Flurstücksnummer

Grundstücksnummerierung z.B. 1

geplante Grundstücksgrößen

bestehende Flurstücksgrenzen

mögliche Grundstücksteilung

bestehender Mischwasserkanal
Dienstbarkeiten sind notariell zu regeln

bestehende Bäume

Baumfallzone
Für Wohngebäude im Bereich der Baumfallzone
sind der Sicherheit von Leib und Leben dienende
statische Vorkehrungen zu treffen

II. Textliche Festsetzungen

1. GEBÄUDE

1.1 Dachform: differenzierte Dachformen

2. VERSORGUNGS- UND TELEFONLEITUNGEN

2.1 Versorgungs- und Telefonleitungen sind
unterirdisch zu verlegen

3. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

3.1 Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich
eingeschossig auszuführen.

3.2 Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege sind
versickerungsfähig auszubilden und die versiegelte
Fläche ist auf das unbedingt notwendige Maß
zu reduzieren. Stellplätze sind in den
ausgewiesenen Bereichen zulässig. Die notwendige
Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus dem zum
Zeitpunkt über die Entscheidung der Errichtung
gültigen, einschlägigen Rechts.

4. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen im Einmündungsbereich von Straßen
sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so
anzulegen, dass keine Sichthindernisse entstehen.
Straßenseitig ist eine max. Höhe von 1,20 m zulässig. Im
Bereich von Sichtdreiecken wird die Höhe der
Einfriedungen auf max. 0,80 m beschränkt.
Sie sind grundsätzlich mit 15 cm Bodenabstand und
ohne Sockel auszuführen.

5. GELÄNDEGESTALTUNG

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max.
1,00 m zulässig. Im Bauantrag ist das bestehende
Gelände und das geplante Gelände darzustellen
(Höhenkoten bezogen auf NN=Normal Null).

Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00
m zulässig und dürfen nicht steiler geneigt sein als
1:2; sie müssen an das ursprüngliche Gelände an
der Grundstücksgrenze anschließen.

6. GRÜNORDNUNG

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
sind je Neubau zwei heimische Bäume 2. und 3.
Wuchsgröße und folgender Pflanzqualität zu
pflanzen. Die Standorte sind frei verschiebbar, die
Anzahl ist bindend.

Hochstamm, 3xv.mDB, Stammumfang 16/18 cm

Pro 4 Stellplätze ist ein Baum im Bereich der
Stellplätze/ zwischen den Stellplätzen zu pflanzen.

7. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Gem. § 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 Neuanbauten wird 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 Sickerstest zu führen. Zur
Vermeidung einer Überlastung der bestehenden
Kanalisation hat die Einspeisung des Oberflächen-
wassers jedoch gedrosselt zu erfolgen. Die erforder-
lichen Regenwasserrückhaltevorrichtungen sind auf dem
Baugrundstück zu erstellen. Diesbezüglich sind die
Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzel-
bauvorhaben mit der Dienststelle 450 - Stadt-
entwässerung abzustimmen. Die Bestimmungen der
Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus dem zum
Zeitpunkt über die Entscheidung der Errichtung
gültigen, einschlägigen Rechts.

8. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

Die gesicherte Erschließung der Baugrundstücke
hinsichtlich Wasserversorgung,
Abwasserentsorgung, Strom- und ggf.
Gasversorgung erfolgt über das öffentliche Ver-
und Entsorgungsnetz.

9. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Berechnung des notwendigen Löschwasser-
bedarfs bzw. die Sicherstellung einer
ausreichenden Löschwasserversorgung erfolgt
nach den Arbeitsblättern W405 und W331 des
deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V.
(DVGW).
Durch das städtische Versorgungsnetz kann eine
ausreichende Löschwasserversorgung
von 96 m³/h gewährleistet werden.

III. Textliche Hinweise

1. FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR

Auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten,
Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.)
sind in ausreichendem Umfang Flächen für die
Feuerwehr vorzusehen. Dabei sind mindestens die
Anforderungen der in Ausführung zu Art.12 BayBO in
Bayern bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über
Flächen für die Feuerwehr (Ausgabe Februar 2007)
einzuhalten.
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte und
ausreichend breite Straßen bzw. Wege für
Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein. Es muss
sichergestellt sein, dass ein ungehindertes
Durchkommen für die Feuerwehr jederzeit möglich ist.
Die Möglichkeiten zur Aufstellung von Drehleitern sind
dabei auch im Hinblick auf das Schutzziel „wirksame
Löscharbeiten“ besonders zu beachten.

2. BODENDECKUNGSPFLEGERISCHE BELANGE

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen
der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für
Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde
gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG

3. BAUMFALLGRENZE

Die Baumfallgrenze wird wie folgt festgelegt:
25,00 m ohne technische Auflagen
15,00 m mit technischen Auflagen

Werden Gebäude im Abstand von 15,00 bis 25,00 zum
Gehölzbestand errichtet, ist bei der statischen
Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall "Baumfall"
entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisiko in
Ansatz zu bringen.

Werden Kamine im Abstand von 15,00 bis 25,00 m zum
Gehölzbestand errichtet, sind zur Verhütung eines
Brandes an den Kaminaustrittsstellen geeignete
Maßnahmen zum Schutz gegen Funkenflug zu treffen.

Verfahrensvermerke - Vereinfachte Bebauungsplanänderung nach §13a BauGB
beschleunigtes Verfahren

1. Die Stadt Passau hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des
Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2
BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Passau hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1
BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Passau, den

Jürgen Dupper, Oberbürgermeister

5. Ausgefertigt

Passau, den

Jürgen Dupper, Oberbürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB
ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
Dienststunden in der Stadt Passau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen
Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1
und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Passau, den

Jürgen Dupper, Oberbürgermeister



Bebauungsplan der Stadt Passau

"Fuchsbauerweg"
29. Änderung

Gemarkung: Haidenhof

- ENTWURF -

Stadt Land Leben
Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation

Unterer Sand 3-5
94032 Passau
Fon +49 851 989082 50
office@stadtlandleben.net



09.07.25