



Planliche Festsetzungen der 7. Änderung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 nur Einzelhaus und Doppelhaus zulässig, max. 2 Wohneinheiten

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, max. zulässig nach § 17 BauNVO
 Eine Überschreitung der Grundfläche nach § 19 BauNVO ist zulässig.
 GFZ 0,6 Geschossflächenzahl, max. zulässig nach § 17 BauNVO
 II Zahl der Vollgeschosse i. S. des Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998

Gebäude

FD Flachdach, Neigung 0 - 3°
 SD Satteldach, Neigung 18 - 45°
 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig
 ab Urgelände bis Schnittpunkt Wand bzw. OK Attika
 bergseits max. 6,50m
 talseits max. 7,50m



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie (Trennlinie zwischen öffentlichen Flächen und privaten Flächen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Urplans Schneckenberg-Nord
- gewidmeter, beschränkt öffentlicher Weg nur für Fußgänger
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze

Grünordnung

Zu pflanzende Bäume: Anpflanzen von heimischen standortgerechten Bäumen erster oder zweiter Wuchsordnung

Planliche Hinweise

- 38 Flurstücksnummer
- 12 besteh. Hauptgebäude mit Hausnummer
- besteh. Nebengebäude
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Fläche Bodendenkmal
- gewidmeter, beschränkt öffentlicher Weg nur für Fußgänger
- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende öffentliche Abwasserleitung unterirdisch

Textliche Festsetzungen der 7. Änderung

Einfriedigungen:

Zulässig sind Metall- und Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,50m

Abgrabungen und Aufschüttungen:

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 1,0 m zulässig.

Stellplätze und Nebengebäude:

Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der Flächen nach PZ - "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen" zulässig

Abstandsflächen:

Es gilt Art. 6 Bayerischer Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung.

Erschließung:

Eventuell anfallende Kosten für den Umbau der Erschließungsanlagen (Bordsteinabsenkungen, etc.) sind mit dem Straßenbaustraßensträger, der Stadt Passau, abzustimmen und gehen zu Lasten des Auftragstellers.

Grünordnung:

Die Bepflanzung hat mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Stauden zu erfolgen. Die Artenauswahl ist dabei der "potentiellen natürlichen Vegetation" anzugleichen. Die Bepflanzung ist entsprechend den Planeinträgen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Während Bautätigkeiten sind die vorhanden Bestandsbäume mit entsprechenden Maßnahmen zu schützen. Bei Schädigung sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen in der entsprechenden Wuchsordnung des Bestandsgehölzes. Als Bäume mit Planeintrag "●" zu pflanzende Bäume" sind Laubbäume 1.-2. Wuchsgrößenklassen, jeweils in der Qualität Hochstamm, STU 18-20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. nach Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung hat in mindestens 16 m2 offene, nicht überbaute Standfläche mit mindestens 2,5m Abstand zu unterirdischen Leitungen zu erfolgen.

Oberflächenwasser- und Schmutzwasserentsorgung:

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 ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gedrosselt 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 Stadt-Entwässerung 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. Gegen Hang- / Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Garagen- und Stellplatzzufahrten bzw. Stellplätze sind möglichst versickerungsfähig auszubilden, um den Anfall von Oberflächenwasser möglichst gering halten zu können.

Entwässerung der Baufläche:

Abwasser und Oberflächenwasser von Bauflächen einschließlich der Verkehrsflächen dürfen nicht auf öffentlichen Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlage abgeleitet werden.

Energie- und Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Passau sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden kann über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke bereitgestellt werden, da die GFZ auf max. 0,6 festgesetzt wird.

Löschwasserversorgung:

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 der 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.

Schallschutz:

An nach Nordost/-west ausgerichteten Fassaden dürfen keine schutzbedürftigen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) entstehen. Nach Nordost/-west ausgerichtete Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung enthalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) unter Beachtung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Bauliche Anlagen, die geeignet sind, die Anforderungen an den Schallschutz einzuhalten, können beispielsweise sein: Festverglasung, nicht öffentbare Fenster, vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, etc. Von diesen Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass

auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die ZAW Donau-Wald.

Hinweise zu Denkmalschutz (Archäologie):

Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchHG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Für die gesamte Fläche gilt: Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Kontrolle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Stadtarchäologie Passau durchzuführen. Dieser Oberbodenabtrag muss durch eine archäologische Fachfirma beaufsichtigt werden. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabung in Bayern (Stand: Juli 2006) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. In Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege können diese Arbeiten ganz oder teilweise auch von der Stadtarchäologie Passau übernommen werden. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrages und der Ausgrabungen zu tragen. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen. Aufgrund der Nähe zu einem Baudenkmal ist eine Abstimmung mit der Fachstelle erforderlich.

Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz:

1. Luftreinhaltung und Klimaschutz:
 - a. Errichtung von energiesparenden Gebäude unter Ausnutzung und Minimierung des Energieaufwandes
 - b. Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien
 - c. Verwendung von Fassadenbegrünung und Gründächern zur Verringerung von Heizbedarf und Wärmeverlusten
 - d. Verwendung von Strom aus erneuerbaren Quellen
 - e. Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs
 - f. Verwendung natürlicher Baustoffe mit möglichst
 - i. Geringem Energieaufwand bei der Herstellung
 - ii. Schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit
 - iii. Wiederverwendbarkeit
 - iv. Natürlicher heimischer Art
 - g. Sonnenschutzmaßnahmen an den Fassaden zur Vermeidung von Klimaanlagen
2. Schutz des Wasserhaushalts
 Regenwasserrückhaltung und Sparsamkeit bei der Verwendung von Trinkwasser berücksichtigen
3. Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt

Verfahrensvermerke Schneckenberg-Nord, 7. Änderung

Der Bebauungsplanentwurf vom 02.03.2023 mit Begründung hat vom 24.03.2023 bis 28.04.2023 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 08 vom 15.03.2023 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 13.11.2023 gemäß §10 BauGB i.v.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 14.11.2023
 STADT PASSAU

SIEGEL

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 Abs.3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 37 am 22.11.2023 rechtsverbindlich.

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

Passau, den 22.11.2023
 STADT PASSAU

SIEGEL

Oberbürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

Bebauungsplan der Stadt Passau "Schneckenberg - Nord" 7. Änderung Gemarkung Grubweg			
Koller Singhof Architekten Theresienstraße 19 94032 Passau T 0851 31307 F 31344 Türkenstraße 28 80333 München T 089 28808-111 F 28808-112	Status Bearbeitet Entwurf Beschl. Vorlage Beschl.	Datum 02.03.2023 21.07.2023 05.12.2023	Name KK KK MM