

# Bebauungsplan



## I. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig
----	---

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ	0,3 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
GFZ	0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als zulässiges Höchstmaß
WH <sub>max</sub>	höchstzulässige Wandhöhen

### 3. BAUGRENZEN, BAUWEISE

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. Außerhalb der überbaubaren Fläche auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten/Zuwegungen, Grundstücksfreiflächen und untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

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

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr 4 und 22 BauGB) außerhalb der Baugrenze

### 4. VERKEHRSLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche. Die bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Flurnummer 1520/3) ist im Bereich der Flurnummern 1522, 1522/3, 1522/4 und 1522/5 um ca. 1,5 Meter zu verbreitern

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Forstweg

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

### 5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Satteldach, Flachdach

Grenze des Geltungsbereiches

Zaun-Linie Baugrundstücke

Umgrenzung von Schutzgebieten

geplanter geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen

zu pflanzender Baum 2. Wuchsordnung bzw. zu pflanzender Obstbaum

zu pflanzender Baum 1. Wuchsordnung

Wald

### 6. HINWEISE

bestehende Entsorgungsleitung für Mischwasser

bestehende Flurstücksgrenze

Bebauungsvorschlag Hauptgebäude

Bebauungsvorschlag Garage

Höhenlinien mit Höhenmeterangabe

Flurstücksnummern

bestehende Bebauung

Gewässer: Bachlauf

## II. Textliche Festsetzungen

**1) Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**  
Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden und die versiegelte Fläche auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Stellplätze sind in den ausgewiesenen Bereichen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die notwendige Anzahl der Stellplätze für EFH und Einliegerwohnung leitet sich aus der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Passau ab.

**2) Gebäude**  
Je Wohngebäude (Einfamilienhaus) sind eine Wohnung sowie eine Einliegerwohnung zulässig.

**a) Geschossigkeit**  
Zahl der zulässigen Vollgeschosse:  
II 2 Vollgeschosse zulässig. Dachgeschosse nicht als Vollgeschosse zulässig.

**b) Maximal zulässige Wandhöhen**  
WH<sub>max</sub> talseitig: 7,50 m ab geplanter Gelände

**d) Dachform**  
SD Satteldach mit Kniestock zulässig.  
Dachneigung: 22-35°  
Dachdeckung: Blech- und Ziegeldach, Farbe nicht festgelegt

FD Flachdach zulässig für Anbauten und Nebengebäude (Garagen)  
Dachdeckung: Grün- und Kiesdach zulässig

**3) Ökologie und Grünordnung**  
Zur Geringhaltung des Oberflächenwassers und zur Förderung der Verdunstung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen (Garageneinfahrten und Stellplätze) auf das unbedingt notwendige Maß
- Verwendung von sicherfähigen Belägen z.B. Drain-Pflaster, Beton- oder Natursteinpflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen

Bei Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung im trockenen Zustand, getrennt nach Krume und Oberboden). Aus Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens möglichst vermieden werden. Der bei den Baumaßnahmen im Planungsgebiet anfallende überschüssige Boden aus der Ackerkrume sollte - falls von Landwirten gewünscht - auf landwirtschaftlichen Flächen ausgebracht werden. Der zu lagernde Oberboden ist in Mieten von 3 m Breite und 1,5 m Höhe aufzusetzen. Oberbodenlager sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.  
Die nicht bebaubaren Flächen der Bauparzellen sind zur Erzielung einer hohen Qualität des Ortsbildes als gärtnerische Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Schotter- und Kiesflächen, reine Rindenmulchflächen und die Verwendung wasserundurchlässiger Folie sind nicht zulässig.

Entsprechend der Planzeichnung sind auf den Parzellen je Einfamilienhaus 2 Bäume 1. oder 2. Ordnung der Pflanzliste zu pflanzen. Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellten Baumstandorte können verschoben werden.

**a) Stützmauern**  
Sichtbare Stützmauern sind nur bei statisch und geländebedingten Erfordernissen zulässig, Höhe max. 1,00 m. Sie müssen einen Abstand von mind. 3,00 zur Grundstücksgrenze haben und sind durch Vorpflanzung oder Pflanzung von überhängenden Arten zu begrünen.

**b) Pflanzgebote**  
Zu verwenden sind standorttypische Arten mit einer Artenauswahl nach der „potentiellen natürlichen Vegetation“, d.i. „Eichen-Tannenwald“ nach Seibert 1968 bzw. nach Wuchsgebiet Naturraum 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“.

**c) Artenauswahl**  
Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl freigestellt. Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze, z.B.

Cedrus atlantica Glauca	Blaue Atlas-Zeder
Fagus sylvatica pendula	Hängebuche
Picea pungens	Blaufichte
Picea omorika	Serbische Fichte

### d) Pflanzliste

**Bäume 1. Wuchsordnung**  
Acer pseudoplatanus  
Betula pendula  
Quercus robur  
Quercus petraea  
Tilia cordata

Bergahorn  
Sandbirke  
Stiel-Eiche  
Trauben-Eiche  
Winterlinde

**Bäume 2. Wuchsordnung**  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Malus domestica  
Prunus avium  
Obstbäume

Feldahorn  
Hainbuche  
Wildapfel  
Vogelkirsche  
i.S., als  
Hochstämme in  
regionalen Sorten

Mindest-Pflanzqualität:  
Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB  
Stammumfang 14-16 cm

Strauchgehölze bei privaten Eingrünungen und sofern nicht durch Planzeichen festgesetzt

Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Rosa canina  
Sambucus nigra/rac  
Viburnum lantana/op

Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Haselnuss  
Pfaffenhütchen  
Rainweide  
Heckenkirsche  
Hundsrose  
Hollunder  
Wolliger/Gemein.  
Schneeball

Mindestpflanzqualität v.Str., 60-100  
mindestens 3-reihig

### e) Pflanzabstände

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von den Versorgungsträgern bzw. nach dem Nachbarrecht zu beachten, z.B. Mindestabstände bei übergeordneten Straßen, bei Freileitungen, Erdkabeln, Entwässerungsleitungen.

### f) Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizulegen. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.

### g) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

In Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist zur Sicherstellung der Zugänglichkeit des Waldes zur Durchführung von Pflegemaßnahmen ein 4 m breiter, befahrbarer Forstweg anzulegen. Ein Abgrenzen des Wirtschaftsweges mit Toren ist nicht zulässig. Er wird als Wiesenweg/ Kiesweg ausgeführt.

### h) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der Zugänglichkeit wird durch den Städtebaulichen Vertrag ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Waldgrundstückes festgesetzt.

### 4) Einfriedungen

Zulässig ist lediglich eine Einfriedung der Wohngrundstücke. Die Waldfläche und der 15 m breite Pufferstreifen zwischen Wald und Wohngrundstücken ist von Einfriedungen frei zu halten. Zulässig sind Holz-, Maschendraht- oder Stabgitterzäune aus Metall, Höhe bis max. 1,50 m. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. Durchlaufende Zaunsockel sind zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere unzulässig. Bodenabstand der Zaunfelder mind. 10 cm. Hecken sind zulässig in freiwachsender oder geschnittener Form, nach Artenliste.

### 5) Geländegestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig. Sie sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante Straße darzustellen und bedürfen der Genehmigung. Im Bauantrag ist das bestehende 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) Sichthindernisse

Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind entsprechend aufzuastern, 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 Lichtraumprofil der Straße ragen. Auf die Straßenentwässerung ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

### 7) Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der geringen Sickerleistung des Untergrundes ist für eine schadhlose Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers eine vergleichsweise große Fläche zur Versickerung vorzusehen. Diese ist gemäß DWA-A 138 zu bemessen und gemäß DWA-M 153 zu bewerten. 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.

Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m<sup>2</sup> 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.

## 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) Löschwasserversorgung und Brandschutznachweis

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschatz sowie zur Sicherstellung eines etwa darüber hinaus gehenden Objektschutzes ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Unterirdische Löschwasserbehälter sind entsprechend der Norm DIN 14 230 auszuführen. Die erste Löschwasserentnahmefähigkeit muss aber grundsätzlich über Hydranten (zusätzlich zum LWB) gegeben sein, welche voneinander maximal ca. 80 m entfernt sind und aus denen 800 l Löschwasser für den ersten Angriff einnehmbar sind. Entnahmefähigkeiten für den ersten Löschangriff aus Hydranten sind in ausreichender Anzahl vorzusehen. Aus Gründen der schnelleren Einsatzmöglichkeit und leichteren Auffindbarkeit sind für die Löschwasserentnahme aus dem Wasserleitungsnetz möglichst Überflurhydranten nach DIN 3222 (vgl. auch DVGW-Merkblatt W 331) zu verwenden. Die konkrete Ausgestaltung des „zweiten Rettungsweges“ i. S. v. Art. 31 BayBO als baulicher Rettungsweg oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist jeweils im Zuge des Brandschutznachweises bzw. im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu regeln.

### 3) Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden. Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten. Des Weiteren gilt es zu beachten, dass es durch die Flächenversiegelung bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen kann. Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorrichtungen bzw. Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll. Eine Belastung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser könnte ansonsten zu Problemen führen.

Ferner ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammgehölzen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

### 4) Starkregeneignisse

Der Leitgedanke neuer Wege der Siedlungsentwässerung ist ein naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser u. a. durch

- Abkoppelung des Niederschlagswassers von der Mischwasserkanalisation,
- Schaffung sogenannter Retentionsräume für Niederschlagswasser in Form von Regenrückhaltebecken und -kanälen, Versickerungsbecken und -mulden,
- Gestaltung von Grünflächen als Mulden, so dass sie Niederschlagswasser aufnehmen und zurückhalten,
- oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in Grabensystemen,
- Errichtung sogenannter Notwasserwege, die das oberflächlich abfließende Wasser bei Starkregeneignissen aufnehmen und schadlos ableiten sowie freihalten entsprechender Abflusswege von Bebauung,
- Schaffung von Grün- und Wasserachsen zur Aufnahme von Niederschlagswasser,
- Gestaltung von Verkehrsflächen zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser,
- dezentrale Behandlung von Niederschlagswasser,
- Berücksichtigung einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung bei allen Neuerschließungen und Bebauungsplänen.

### 5) Klimaschutz und Luftreinhaltung

- Errichtung von energiesparendem Gebäude unter Ausnutzung und Minimierung des Energieaufwandes
- Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien
- Verwendung von Fassadenbegrünung und Gründächern zur Verringerung von Heizbedarf und Wärmeverlusten
- Verwendung von Strom aus erneuerbaren Quellen
- Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs
- Verwendung natürlicher Baustoffe mit möglichst
  - Geringem Energieaufwand bei der Herstellung
  - Schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit
  - Wiederverwendbarkeit
  - Natürlicher heimischer Art
- Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden zur Vermeidung von Klimaaufwänden

### 6) Bodendenkmalpflegerische 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

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom \_\_\_\_\_ mit der Begründung hat vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ 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 BauGB 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



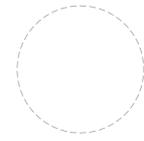
**PASSAU**  
Leben an drei Flüssen

## BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU

**BIBERECKERWEG  
GEMARKUNG: HEINING**

## ENTWURFSVERFASSER:

Stadt Land Leben GbR  
Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation



Unterer Sand 3-5  
94032 Passau  
Fon +49 851 989082 50  
Mobil +49 151 24049188  
peter.kemper@stadtlandleben.net

**STADT LAND LEBEN**