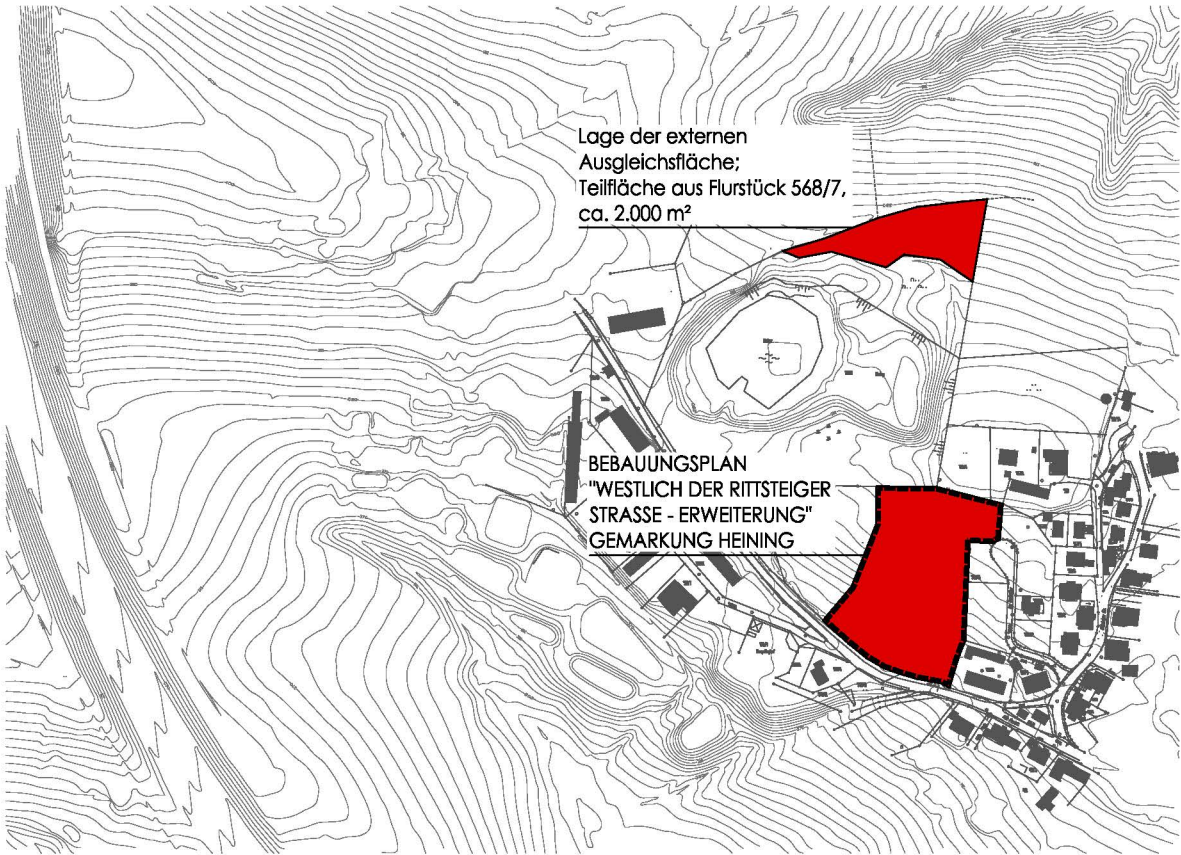




PASSAU

Leben an drei Flüssen



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSSTAB

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WESTLICH DER RITTSTEIGER STRASSE - ERWEITERUNG"

GEMARKUNG HEINING

STADTPLANUNG		STATUS	DATUM	NAME
	BEARBEITET		05.05.2009	VATTER/STREY
	GEÄNDERT			
M. 1 : 1000				

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom 06.02.2009 mit Begründung hat vom 12.02.09 bis 11.03.09 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 3 vom 04.02.2009 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 15.03.2010 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 23.03.2010



Siegel


.....
Stadt Passau

Oberbürgermeister



Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 7 vom 24.03.2010 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

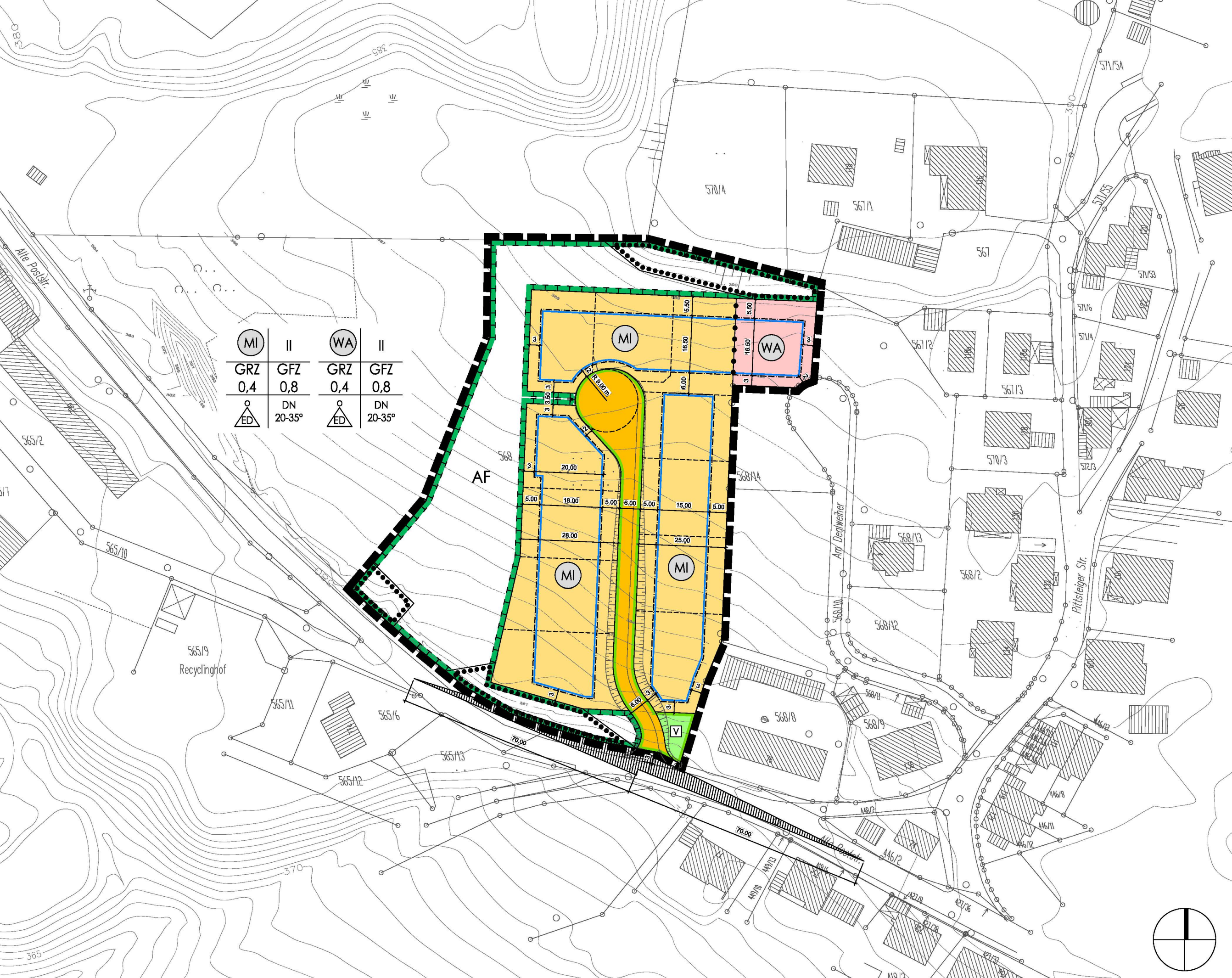
Passau, den 23.03.2010



Siegel


.....
Stadt Passau
Oberbürgermeister





TEIL A PLANZEICHEN

1.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
- 1.1

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 1.2

 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
2.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 2.2

GFZ 0,8 Geschößflächenzahl als Höchstmaß
- 2.3

Zahl der Vollgeschosse
II maximal 2 Vollgeschosse
3.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1

 offene Bauweise
- 3.2

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3

 Baugrenze
4.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 4.1

 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2

 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3

 Verkehrsbegleitgrün
5.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 5.1

 öffentliche Grünflächen
6.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- AF

Ausgleichsflächen
-  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
7.

Sonstige Planzeichen
- 7.1

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 7.2

 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- 7.3

 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 7.4

 bestehendes Hauptgebäude
- 7.5

 bestehendes Nebengebäude
- 7.6

 Böschung, Gelände mit Hanglage
- 7.7

 Sichtdreieck mit Größenangaben - dieser Bereich ist von Erhebungen größer 0.80 m über Fahrhahnoberkante frei zu halten.

TEIL B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 Abs. 2-9 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete

gem. den Bestimmungen des § 4 BauNVO

1.1.2 Mischgebiete

In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Nicht zulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegenden Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit überwiegend sexuellem Charakter gerichtet ist.
- Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. 19 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiet (WA) maximale GRZ: 0,4

Mischgebiete (MI): maximale GRZ: 0,4

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO allgemein durch Grundflächen der Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,1 überschritten werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden in verdichteter Bauweise wie Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser (> 2 Wohneinheiten) oder einer gewerblichen Nutzung (die mit einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden ist) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 0,6 zulässig.

1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (gem. § 20 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiet (WA) maximale GFZ: 0,8

Mischgebiete (MI): maximale GFZ: 0,8

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16, 18 BauNVO)

1.2.3.1 Maximale Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe der Gebäude wird auf maximal 6,75 m als Höchstmaß festgesetzt.

Ausnahmen:

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Wandhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,60 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

1.2.3.2 Anzahl der Vollgeschosse (Z) (gem. § 20 BauNVO)

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: Z = II

1.3 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

1.4.1 Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze auf dem Baugrundstück zulässig.

Ergänzend wird festgesetzt, dass vor Garagen und Carports ein PKW-Stellplatz von mindestens 5,00 m Länge vorzusehen ist.

Auf die Bestimmungen des Artikel 6 Abs. 9 der bayerischen Bauordnung (BayBO i. d. F. vom 14. August 2007 zur Zulässigkeit von Garagen in den Abstandsflächen) wird explizit hingewiesen.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen (Böschungen) erforderlich werden, sind diese bis zu einer Tiefe von ca. 7,00 m entschädigungslos zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Beschaffenheit von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen

Zum Schutz und Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes sind die Flächen für Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie für Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Besonders geeignet sind hier Schotterrasen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster und Rasengittersteine.

1.6.2 Anlage der Ausgleichsfläche AF

Entlang des östlichen Randes der Fläche AF zu den Privatgrundstücken, ist ein 1 - 3-reihiger gegliederter Gehölzstreifen anzupflanzen. Die Anpflanzung ist im Raster von 1,50 x 1,50 m vorzunehmen. Für die Pflanzung entlang des östlichen Randes der AF sind ausschließlich autochthone Gehölze der Herkunftsregion 5 (Ostbayerisches Grundgebirge) zu verwenden.

Nach Westen, zur Ausgleichsfläche hin, ist der Gehölzstreifen durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern. Je 100 m² Fläche des Streifens sind mind. 30 Sträucher aus beiliegender Pflanzenempfehlungsliste in Gruppen zu je 3 - 5 Stück zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die übrige Fläche ist als artenreiche Magerwiese gem. den Zielvorgaben der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau zu entwickeln.

Der Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb der Ausgleichsfläche AF 1 hergestellt werden kann, wird auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.St.Nr. 568/7 (ca. 2.000 m²) erbracht.

1.7 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Private Freiflächen

Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die zu über 20 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind nicht zulässig. Bei Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind die Bestimmungen der örtlichen Bauschriften gemäß Ziffer 3.1.4 dieses Bebauungsplanes zu beachten.

Die Ausgestaltung und die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

1.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

In den entsprechend gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

2 Pflanzempfehlungslisten

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus aucuparia Eberesche	Prunus spinosa Schlehe
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Berberis vulgaris Berberitze
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Acer pseudoplatanus Bergahorn		
Fagus silvatica Rotbuche		
mind.: Hochstamm, STU 16 - 18 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2x v., 125-150 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2 x v.
Straßenbäume mind. 18 - 20 cm, 3. x v.	Straßenbäume mind. 16 - 18 cm, 3 x v.	

Liste 2. Sträucher zur Herstellung des Pflanzstreifens

Sträucher

Cornus sanguinea
Hartriegel

Corylus avellana
Hasel

Euonymus europaea
Pfaffenhütchen

Rhamnus cathartica
Kreuzdorn

Prunus spinosa
Schlehe

Sambucus nigra
Schwarzer Holunder

Lonicera xylosteum
Heckenkirsche

mind.: Sträucher
Normalware,
80 - 100 cm h, 2 x v.

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude und Garagen nur mit geeigneten Dächern zulässig.
Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt 14° bis 35°.

3.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb der Baugebiete sind glänzende bzw. reflektierende Dachmaterialien sowie Bleieindeckungen unzulässig;

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

3.1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geeigneten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

3.1.4 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Bei der Grundstücksgestaltung sind Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken so durchzuführen, dass die vorhandenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 m oder mit einer Böschungsneigung von max. 1:2 zulässig. Ausnahmsweise ist bei Böschungen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen eine Böschungsneigung von 1:1,5 zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Oberflächenwasser darf in keinem Fall auf das Nachbargrundstück geleitet werden.

Bei mehreren Stützmauern sind die verbleibenden Zwischenräume terrassenartig zu gestalten und zu begrünen.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

3.1.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind an den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Einfriedungen dürfen errichtet werden an den von der Straße aus gesehenen dahinter liegenden Grundstücksgrenzen mit einem Abstand von 0,50 m zum Fahrbahnrand oder Gehweg. Der sich ergebende Grünstreifen ist vom Bauherrn zu pflegen und sauber zu halten. Insbesondere evtl. erforderliche unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen bei Bordsteinanlagen) sind hier entschädigungslos zu dulden.

Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen nur in Form von Naturstein oder verputzten Mauern, als Holzzaun mit senkrechten Latten oder als Maschendrahtzäune zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen, o.ä. oder durch Kletterpflanzen flächig zu begrünen.

Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Baugrund und Oberflächenwasser

Es wird empfohlen, für die einzelnen Bauvorhaben spezielle Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Auf die Pflicht des Bauherren bzw. des beauftragten Architekten zur vorherigen Erforschung des Baugrunds und dessen Versickerungsfähigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.

Zum Schutz vor Vernässung können Bauwerksabdichtungen gegen drückendes Wasser erforderlich werden.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge dürfen für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Anlage von Zisternen

Es wird empfohlen, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen der Privatgrundstücke anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Dazu sollten auf dem Grundstück Rückhalteulden oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 - 5 m³ pro 100 m² Dachfläche hergestellt werden. Die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Die technischen Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Möglichkeiten zur sparsamen Nutzung von Trinkwasser, wie Wasserspararmaturen oder die Verwendung von Oberflächenwasser zur Gartenbewässerung sollten bei der Planung berücksichtigt werden.

Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag Pegelwerte von 35 dB(A) und bei Nacht solche von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB(A), bei Gaststätten, Schallerräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Durch die in räumlicher Nähe gelegene Hefefabrik F.X. Wienerer kann es bei ungünstigen Wetterlagen zu zeitweisen Geruchsimmissionen kommen. Für das Baugebiet wurde ein Geruchsimmissionsgutachten gefertigt. Demnach kommt es zu keinen Überschreitungen der heranzuziehenden Grenzwerte.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 100 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und DIN 18115, Blatt 2 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, wird ausdrücklich hingewiesen.