

# BEBAUUNGSPLAN STADT PASSAU

## "SÜDLICH DER CAROSSASTRASSE"

### 2. ÄNDERUNG; GEMARKUNG HEINING

PLANUNGSGRUNDLAGE:



h	Änderung nach Billigungs- und Auslegungsbeschluss	A. Ruhland	24.06.2013
g	Anpassung Geltungsbereich, geplanter Regenwasser-/Schmutzwasserkanal, Festsetzungen	A. Ruhland	02.05.2013
f	Änderung Bauweise	A. Ruhland	28.01.2013
e	Änderung Straßenverlauf, Integration Bushaldebereich, Verschiebung Baugrenze, Aufnahme Parkplatz	A. Ruhland	21.01.2013
d	Zurücknahme Leitungsrecht im Bereich Carossastraße	A. Ruhland	09.01.2013
c	Straßenverlauf n. Abstimmung / Anpassung Gehweg	A. Ruhland	20.12.2012
b	Gehweg, Straßenbeleuchtung	A. Ruhland	16.10.2012
a	Ergänzung Straßenbegrenzungslinie, Gehweg	A. Ruhland	12.07.2012
INDEX	ÄNDERUNG	GEPR.:	DATUM:

## ENTWURFSFASSUNG VOM 24.06.2013

PLANINHALT:	GEZ.:	DATUM:
<b>BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN</b>	TH. NIEDERHOFER	15.06.2012
	GEPR.:	DATUM:
	A. RUHLAND	20.12.2012

PLANNUMMER:	PROJEKTNUMMER:	MASSSTAB:	ANLAGE:
<b>IV-EP-BP01h</b>	<b>32671</b>	<b>1:1000</b>	

VORHABENSTRÄGER:	ENTWURFSVERFASSER:
<b>STADT PASSAU</b> Rathausplatz 2-3 94032 PASSAU  PASSAU ORT  OBERBÜRGERMEISTER DUPPER	COPLAN AG Hofmark 35 D-84307 Eggenfelden Tel.: +49 (8721) 705-0 Fax: +49 (8721) 705-105 eggenfelden@coplan-online.de  <b>COPLAN AG</b> Consultants Architekten Ingenieure  EGGENFELDEN 24.06.2013 DATUM UNTERSCHRIFT

FUNDSTELLE: V:\daten\WGPPassau\32671\_B\_Plan...Carossa..10330\_PI.IV\_EP\_BP01h.DWG PLANGRÖSSE: 0,78 x 0,42 = 0,33 m2

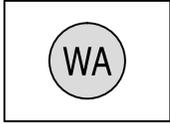


# A. PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
"Südlich der Carossastraße" 2. Änderung wie folgt festgesetzt:

1.1



Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO  
zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser  
mit max. 2 Wohneinheiten, wobei 1 untergeordnet sein muss  
Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantrag zu führen.

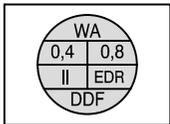
## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Nutzungskreuz: Erläuterung:

2.1

Bereich WA:

Allgemeines Wohngebiet



Grundflächenzahl (GRZ)  
Verhältnis der überbaubaren  
Fläche zur Grundstücksfläche

Geschossflächenzahl (GFZ)  
Verhältnis der Summe der Geschoß-  
flächen zur Grundstücksfläche

max. 2 Vollgeschosse

Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser

Dachform = differenzierte Dachformen (Satteldach, Pultdach, Zelt Dach, Flachdach)  
Wandhöhe = siehe Festsetzungen unter 3.2

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

3.1

Dächer: Differenzierte Dachformen zugelassen

Freistehende Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude je nach Typ anzupassen.

Anbauten: entweder dem Hauptdach angepaßt oder Pultdach (PD) 5-10°, keine Metalldeckungen

3.2

Wandhöhe traufseitig talseitig max 7,50m. Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 4 BayBO zu bestimmen. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche (Urgelände) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand).

3.3

Solaranlagen sind in der Dachfläche liegend zulässig. Randabstand zum Ortsgang mind. 2,0m

3.4

Fassaden: Putz oder Holzschalung

Unzulässig sind: - auffallend unruhige (Zier-) Putze

- Kunststoffverkleidungen

- Ornament-Strukturgläser

4.

## BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

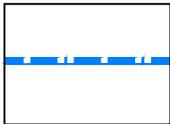
4.1

o, g

Offene Bauweise für Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Bei Reihenhäuser ausnahmsweise auch geschlossene Bebauung möglich.

4.2



Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

überbaubaren Grundstücksflächen - auch für best. Bebauung

4.3

Garagen und Nebengebäude sind ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig.

4.4

Zu den Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß der BayBO einzuhalten

4.5

Garagenvorflächen:

Garagen sind mit einer Vorfläche von mind. 5,00m Länge auszubilden.

5.

## VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

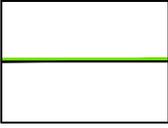
5.1



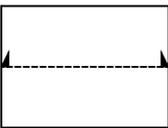
öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Versiegelung:  
Um die abzuleitenden Regenwassermengen zu reduzieren, ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.  
Plätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Stellflächen für PkW's sind wasserdurchlässig auszuführen.

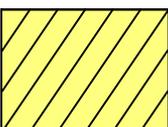
5.3 Grundstückszufahrten:  
Je nach Parzellierung der einzelnen Bauflächen und Bebauung, sind die Grundstückszufahrten zu bündeln; bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Zufahrten generell zu bündeln.

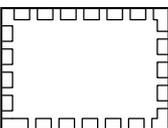
5.4  Straßenbegrenzungslinie

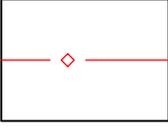
5.5 Sichtfelder:  
Innerhalb von Sichtflächen an Einmündungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf die Sicht ab einer Höhe von 0,80m durch bauliche Anlagen oder Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

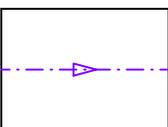
5.6  Einfahrtsbereich

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

6.1  öffentlicher Kanal - Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Passau

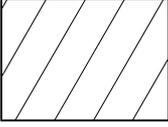
6.2  Pflegeweg (für Kanalleitungen),

6.3  Gepl. Abwasserkanal (siehe hierzu Schnitt A-A)

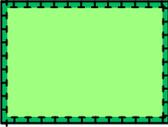
6.4  Best. Abwasserkanal

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1  Private Grünfläche mit eingeschränkter Nutzung  
Naturnahe Laubwald zu erhalten (und deren Entwicklung zulassen) als Bestandteil der freien Natur. Festsetzung unter 8.2.2

7.2  Baumsturzzone / -Bereich mit besonderen baulichen Auflagen, ansonsten von Bebauung freizuhalten.

7.3  Private Grünfläche; Extensivwiese; 1- bis 2-malige Mahd

7.4  artenreiche Extensivwiese 1- bis 2-malige Mahd ohne Düngung und Herbizideinsatz, Abfuhr des Mähgutes; Ausgleichsfläche  
Ausgangszustand : Intensivwiese

## 8. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 8.1 Ver- und Entsorgung

8.1.1 Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne mit Brauch- und Anstaumenge als Regenrückhaltung und Wasserspeicher vorzusehen. Zusätzlich anfallendes Regenwasser aus Dach- und Oberflächen wird mit Regenrückhaltung direkt ins Trennsystem eingeleitet.  
Einleitungsmenge 2 Lit./Sek., Einleitung in den öffentlichen Kanal Schacht.Nr. 25710104.

8.1.2 Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 8.1.3 Oberflächenwasser von Dachflächen

Das auf Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen s. Festsetzung 8.1.1 zu sammeln. (mit einer Größe von 2,50 m<sup>3</sup> pro 100,00 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche). Der Drosselabfluss darf dabei max. 0,1 l/s je 100,00 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche betragen.

Benötigtes Brauchwasser kann zur Bewässerung entnommen werden.

#### 8.1.4 Oberflächenwasser von privaten, befestigten Flächen

Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf Privatgrund ist flächig (mittels durchlässige Beläge und seitlich in die Vegetation) zu versickern. Für Zufahrten und Stellplätze sind versickerungsfähige Belagsarten wie Kies, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine zu verwenden. Die Zufahrten zu der öffentlichen Straße ist mittels einer Entwässerungseinrichtung (Rinne) auszustatten, um das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu halten. Grund-, Quellwasser oder Drainage, Hangdruck und Schichtwasser sind nicht in die städtische Kanalisation abzuleiten.

#### 8.1.5 Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen:

Abflusswasser von öffentlichen Verkehrsflächen geht in das bestehende Kanalsystem über. Für Niederschlagswasser aus (neuen) öffentlichen Verkehrsflächen sind - soweit keine Versickerung möglich ist - vergleichbare Rückhalteeinrichtungen zu schaffen und an den neuen RW-Kanal anzuschließen.

8.1.6 Innerhalb der Parzellen sind für jedes Gebäude ab dem Kanalisationsschacht getrennte Leitungen für Schmutzwasser und Regenwasser zu führen.  
Der Anschluss an den geplanten Kanal erfolgt im Trennsystem und muss über einen Übergabeschacht geführt werden.

### 8.2 Grünflächen

#### 8.2.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.  
Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

8.2.2 Die im Plan dargestellte Schutzzone zum Dobl "Private Grünfläche mit eingeschränkter Nutzung" (vgl. Ziffer 7.1) ist von den Gartenflächen dauerhaft zu trennen.  
Eine Bewirtschaftung sowie der Bau von Nebengebäuden oder sonstige bauliche Eingriffe auf dem Gelände sind nicht zulässig.

Aufschüttungen, Abgrabungen, auch wenn diese keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, sind unzulässig ebenso wie Ablagerungen.

Eingriffe in den Waldbestand zwecks Kanalbaumaßnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 01. März eines jeden Jahres zulässig und auf ein Minimum zu beschränken.

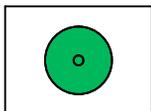
8.2.3 Der Eingriff durch den geplanten Parkplatz wird durch die Festsetzung einer extensiv genutzten Wiesenfläche im Anschluss, und durch die Pflanzung von 2 autochthonen Solitären ausreichend kompensiert. (vgl. Festsetzung Nr. 7.4)

Pflanzqualität Hochstämme:

Pflanzliste siehe 8.3.1

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, 16-18cm StU.  
Alle Bäume müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.

### 8.3 Private Grünmaßnahmen



Neupflanzung Solitäre

#### 8.3.1 Bepflanzung von privaten Grünflächen:

Durch die Grundstücksbesitzer ist auf den Privatgrundstücken je angefangene 300qm Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Pflanzstandort straßenbegleitend ist vorzusehen.

Die Pflanzung muss in der unmittelbaren Umgebung der Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Folgende Arten können verwendet werden:

##### Obstgehölze

(z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in Sorten, Walnuß)

Es sind ausschließlich Feuerbrandresistente Sorten zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstämme

##### Laubgehölze

###### Baum 1. Ordnung

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)

###### Baum 2. Ordnung

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)

###### Sträucher

Corylus avellana	(Hasel)
------------------	---------

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, 10-12cm StU.

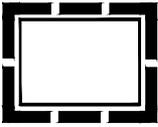
Alle Bäume müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.

#### 8.3.2 Einfriedungen

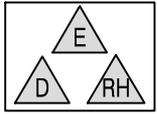
Die Einfriedungen sind durchwegs als einfache Stangen- oder Bretter- oder Lattenzäune mit senkrechter Struktur (kein Jägerzaun) ohne Sockel (nur Einzelfundamente bis zu einer maximalen Höhe von 1,50m) herzustellen. Es sind ausschließlich heimische Holzarten zu verwenden.

Mauern sind entlang der Carossastr. generell zulässig, dürfen aber eine max. Höhe von 1,50m nicht überschreiten.

#### 8.3.3 Gelände Auf.- und Abtragungen, sowie die Übergänge zwischen den Parzellen müssen harmonisch ausgestaltet werden.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung.

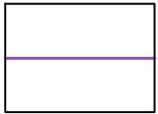


Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig

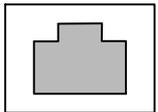


öffentliche Parkfläche

## B. HINWEISE



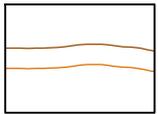
Flurgrenze mit Grenzstein



bestehende Bebauung



Straßenbeleuchtung Bestand



Höhenlinien



Bushaltestelle mit Hochbord zum Ein- und Aussteigen

### Hinweise:

#### - Pflanzenauswahl

In den Vorgartenbereichen sollten folgende Gehölze nicht verwendet werden:

- Buntlaubige Gehölze
- Immergrüne Bäume, Sträucher und Bodendecker
- Koniferen mit Ausnahme von Eibe, Lärche und Wacholder  
Wacholder nicht in Kombination mit Feuerbrandanfälligen Gehölzen
- Säulen-, Hänge-, Kugelformen von Laubgehölzen

#### - Baumfallzone

In der Baumfallzone sind entsprechende Sicherheitsvorkehrungen baulicher Art bei Gebäuden zu treffen, die das Sicherheitsrisiko reduzieren.

Generell sind in diesem Bereich verstärkte Dachkonstruktionen vorzusehen.

Bauwerber sind auf diesen Sachverhalt hinzuweisen.

#### - Flächen für die Feuerwehr sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind auf den

Baugrundstücken -soweit erforderlich- mindestens die Anforderungen der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Stand 2007) einzuhalten.

- Bezüglich der Müllcontainer sind auf den Bauparzellen geeignete Stellplätze für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) vorzusehen.

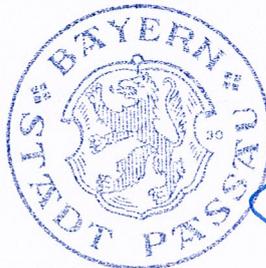
Rechtsgrundlagen

BauGB in der Neufassung vom 08.12.1986/ Änderung vom 22.07.2011  
BauNVO in der Neufassung vom 23.01.1990/ Änderung vom 22.04.1993  
PlanzVO in der Neufassung vom 18.12.1990/ Änderung vom 27.07.2011  
BayBO in der Neufassung vom 14.08.2007/ Änderung vom 11.12.2012

**VERFAHRENSVERMERKE**

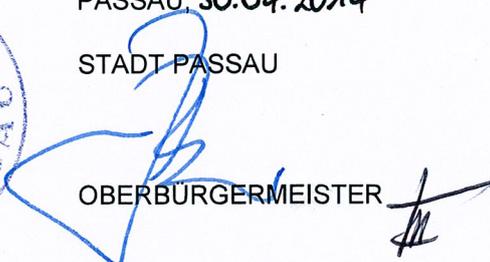
DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 24.06.2013 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 19.07.2013 BIS 19.08.2013 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN: ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR: 17 VOM 10.07.2013 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 28.04.2014 GEMÄß §10 BAUGB I.V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

.....  
SIEGEL



PASSAU, 30.04.2014

STADT PASSAU

OBERBÜRGERMEISTER 

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄß §10 ABS. 3 MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 18 AM 07.05.2014 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT IM WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

.....  
SIEGEL



PASSAU, 30.04.2014

STADT PASSAU

OBERBÜRGERMEISTER 