

Bebauungsplan "Sturmsölden"

Gemarkung Hacklberg

bebauungsplan- und grünordnungsplan

passau, sturmsölden
an der stephanstraße
gemarkung hacklberg

lageplan m 1/1000

bauherr:

donaubauer grundstücks gmbh
reuthinger weg 3
94036 passau

planung:

koeberl doeringer architekten
messestraße 6
94036 passau

grünordnungsplanung:

dipl.ing.barbara franz
landschaftsarchitektur
höllgasse 12, 94032 passau
tel. 0851 - 4909459

koeberl doeringer
architektenpartnerschaft
messestraße 6
94 036 passau
t + 49 (0) 851 - 85 18 72 80
f + 49 (0) 851 - 85 18 72 81
info@koeberl-doeringer.com
www.koeberl-doeringer.com

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplanentwurf vom ...06.11.2013... mit Begründung vom ...08.11.13..... bis
.09.12.13..... öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der
Stadt Passau Nr. ...30..... vom ...30.10.2013..... bekanntgemacht.

Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom ...03.04.2017..... gemäß §10 BauGB
und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, 7. April 2017
Stadt Passau

Siegel

Oberbürgermeister

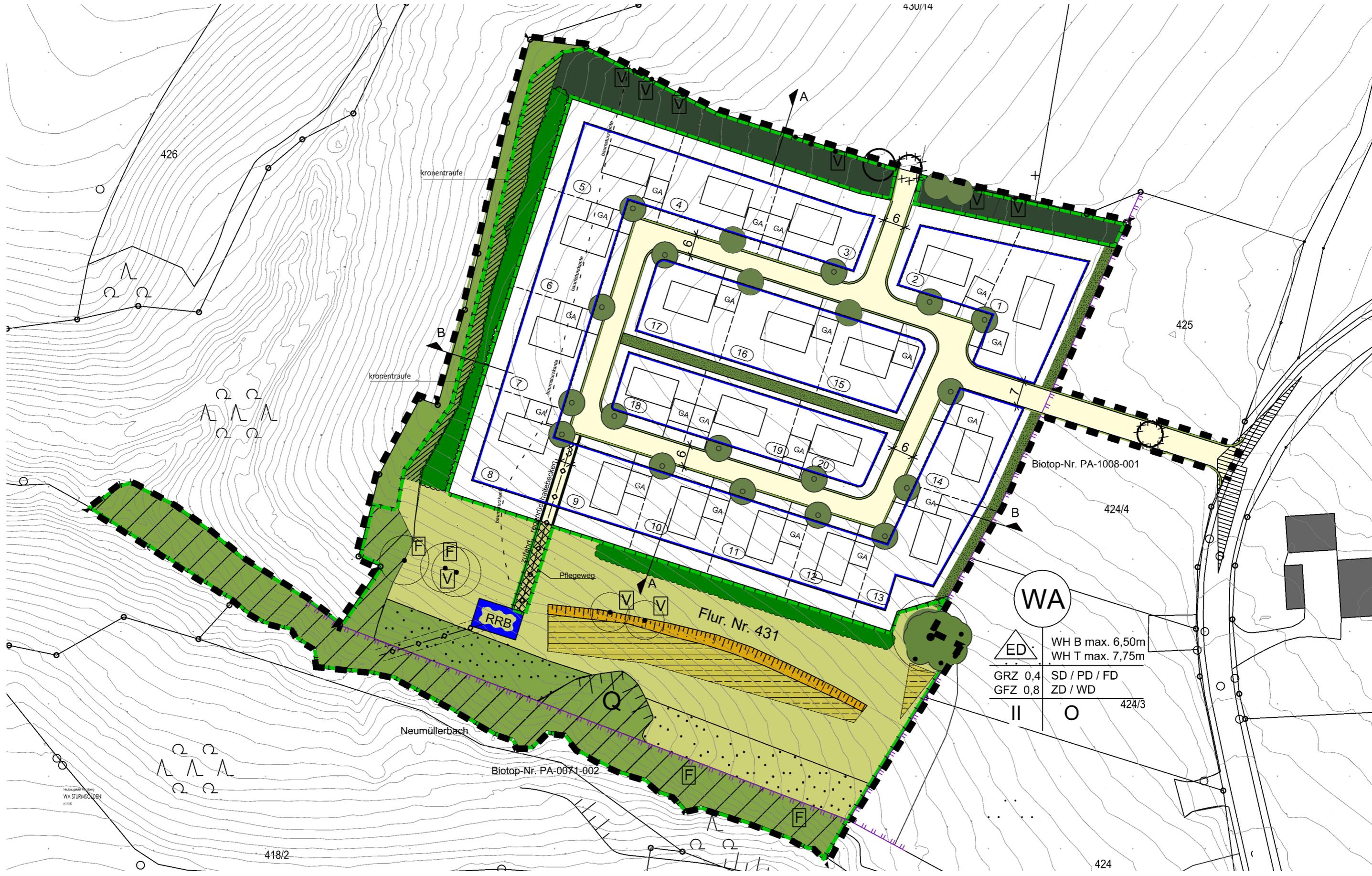
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im
Amtsblatt der Stadt Passau Nr.11..... am ...12.04.2017..... rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zur
Einsicht im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht während der Dienststunden bereit.

Passau, 7. April 2017
Stadt Passau

Siegel

Oberbürgermeister



WA	
ED	WH B max. 6,50m WH T max. 7,75m
GRZ 0,4	SD / PD / FD
GFZ 0,8	ZD / WD
II	O 424/3



426

425

424/4

WA

ED

GRZ 0,4
GFZ 0,8

II

O

424/3

kronentraufe

kronentraufe

Neumüllerbach

Biotop-Nr. PA-0071-002

Biotop-Nr. PA-1008-001

Flur Nr. 431

RRB

Pflegeweg

zulauf

hüllecken

Abwasserkanal

baumreife

GA

5

4

3

2

1

17

16

15

14

13

7

6

6

6

6

8

9

10

11

12

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

8

9

10

11

12

13

14

15

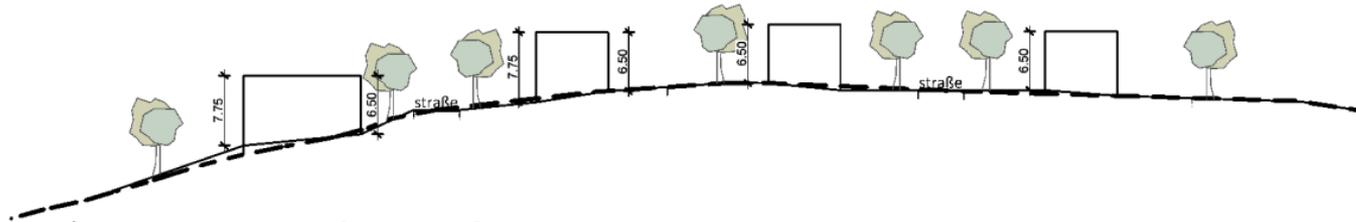
16

17

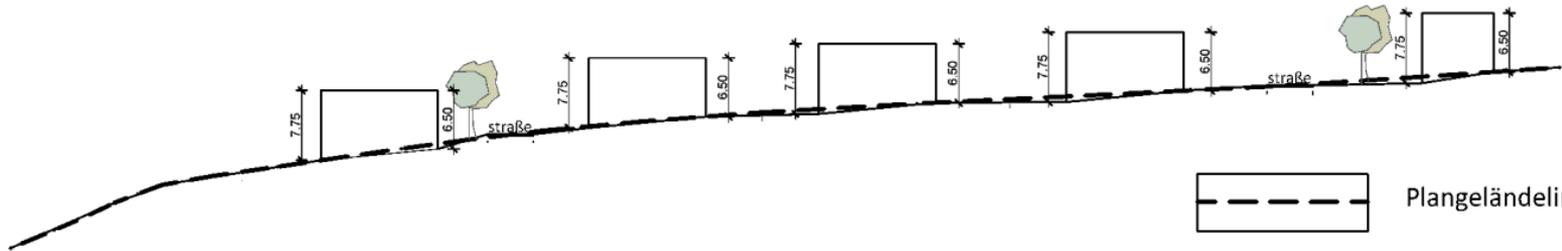
418/2

424

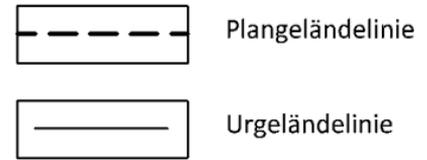
1000g...
WA STURMSCHÜDEN
101100



Schnitt A: Süd-Nord



Schnitt B: West-Ost

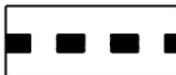


A. Festsetzungen



öffentliches Regenrückhaltebecken, unterirdisch

1. Grenzen



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

II

Zahl der Vollgeschosse

GRZ 0,4

Maximal zulässige Grundflächenzahl

GFZ 0,8

Maximal zulässige Geschoßflächenzahl

Wandhöhe

Bergseitig max. 6,50 m

Talseitig max. 7,75 m

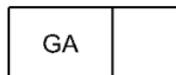
Die Wandhöhe wird bestimmt gemäß

Art. 6, Abs. 4, BayBo 2009

Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,00m sind zulässig.



Vorgeschlagene Bebauung



Garage mit Garagenvorfläche mind. 5m

4. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

O offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBo sind einzuhalten.

Hangbauweise

Ab einer Geländeneigung von 1,50 m bezogen auf die Haustiefe/-breite ist Hangbauweise auszuführen.

5. Zahl der Wohneinheiten

Je selbständigem Gebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig

6. Dächer der Hauptgebäude

Dachform und Dachneigung, zulässig ist:

SD	Satteldach bis 34° Neigung
PD	Pultdach bis 18° Neigung
FD	Flachdach
ZD	Zeltdach bis 22° Neigung
WD	Walmdach bis 34° Neigung

Dachaufbauten Dachgauben sind zulässig (kein Vollgeschoss)
Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachdeckung Bleidächer sind unzulässig,

7. Garagen und Nebengebäude

Wandhöhe Die Wandhöhe an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6, Abs. 2, BayBo 2009 darf in Bezug auf das Strassenniveau nicht mehr als 3,00 m im Mittel betragen.

Dachform/
-neigung FD/PD/SD/ZD/WD, max Neigungen wie bei Hauptgebäude

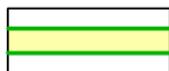
Grenzanbau Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profilgerecht auszuführen.
Garagen sind in einem Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.
Die Lage von Garagen und Nebengebäuden ist innerhalb der Baugrenze frei wählbar.

8. Untergeordnete Nebengebäude

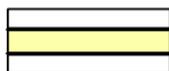
Untergeordnete Nebengebäude sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.

9. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche öffentlich



Neben der öffentlichen Strassenfläche ist beidseitig ein Schrammbord in einer Breite von 50cm auf der privaten Grundstücksfläche festgesetzt. Dieses Schrammbord ist als Rasenfläche herzustellen und von Einfriedungen freizuhalten: Zaungrenze 50 cm



Privatweg (Pflegeweg). Einfriedungen min. 50 cm Abstand zum 3 m breiten Weg, Belag wasserdurchlässig; mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht für Betreiber der öffentlichen Kanalisationen



Straßenbegrenzungslinie

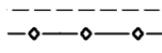


Privatweg (Pflegeweg), Spurplatten aus Rasengittersteinen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht für Betreiber der öffentlichen Kanalisationen



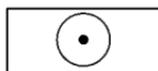
Sichtdreiecke sind von Hindernissen Höhe 80cm freizuhalten.

11. Hauptversorgungsleitungen

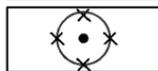


öffentliche Regenwasserkanal, Grunddienstbarkeit. Die Richtlinien für die Feuerwehr sind bei Umsetzung der Planung zu beachten. Für die Löschwasserversorgung sind Überflurhydranten in Abständen vom 80-100 m anzubringen.

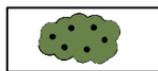
12. Grünordnung



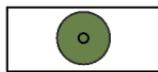
Bäume zu erhalten



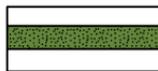
Bäume zu roden



Feldgehölz zu erhalten



Standortgerechte Laubbäume zu pflanzen Artenliste 1 und 2



Standortgerechte Hecken zu pflanzen, zweireihig gem. Artenliste 2, zusätzlich sind 20% Blütensträucher zulässig. max. zulässige Höhe 2,00 m

Auf dem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubb Baum je 200m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind mit anzurechnen.

Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuasten, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Bei der Durchführung von Gehölzepflanzung sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht Tiefbauamt usw. zu beachten.

Artenliste 1

Bäume: H.3xv.mDb, STU 20-25 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Aesculus camea</i> `Brioti`	Rotblühende-Roßkastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus lavalleei</i> `carrierei`	Apfel-Dorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Artenliste 2

Heister 2xv.mB. 150-175 cm, autochtone Pflanzen, Vorkommensgebiet 3

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

v. Sträucher 4 Triebe, 60-100 cm, autochtone Pflanzen

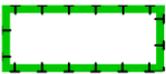
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
(Schlehe nicht in Kontakt zu Pflegeflächen)	
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Ribes nigrum</i>	schwarze Johannisbeere
<i>Euonymus europea</i>	Pfaffenhütchen

Pflege der Pflanzung

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen. Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen

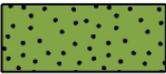
Der erforderliche Ausgleich bzw. die Ausgleichsmaßnahmen für diesen Eingriff haben entsprechend der Anlage 2 "Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Begründung auf dem Flurstück Nr. 431 zu erfolgen. Für die Ausgleichsflächen ist eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern einzutragen.



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Einzäunungen, baul. Anlagen, Auffüllungen, Abgrabungen, Ablagerungen u. sonst. Beeinträchtigungen sind unzulässig.



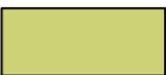
Neuanlegung Waldmantel bzw. Feldhecke, zwei bis dreireihig, Artenliste 2



Umwandlung Fichtenforst in naturnahen Laubwald gemäß potentiell nat. Vegetation : Labkraut Eichen-Hainbuchenwald; Kahlhieb und Aufforstung mit *Quercus robur* (Stieleichen) und *Carpinus betulus* (Hainbuchen); im Randbereich auch *Prunus avium*, *Sorbus aucuparia*, *Acer campestre*; Forstware 50-80cm, autochthone Pflanzen



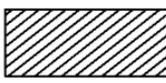
Wiesengrund
Aufwertung der bestehenden Wirtschaftswiese durch Übertragen von Diasporenmateriale artenreicher Wiesen; Anreicherung von *Sanguisorba officinalis*; Pflege durch zweimaliger Mahd pro Jahr ohne Düngung - Mähgut ist zu entfernen



Entwicklungsfläche artenreiche Magerwiese.



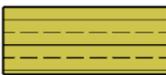
Waldflächen-Aufwertung durch Nutzungsverzicht



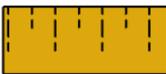
Sukzessionsfläche Waldmantel



Laubmischwald zu erhalten, bzw zu entwickeln



Magerwiese zu erhalten und zu pflegen
zweimalige Mahd pro Jahr, Düngung unzulässig



artenreicher, magerer Altgrasbestand und meso- bis eutrophe Gras-/Krautflur auf Stufenrain zweimalige Mahd pro Jahr, Düngung unzulässig



eutropher Saum mit jährlicher Herbstmahd

Maßnahmen zum Artenschutz

Vorkehrungen zur Eingriffsvermeidung

- Der verbleibende Streuobstbestand östlich des geplanten Baugebietes ist in der Phase des Baubetriebs für die Erschließungseinrichtungen durch einen Bauzaun zu schützen (Bauzaun entlang der geplanten Erschließungsstraße).

- Die erforderliche Baumrodung hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (also keine Rodungen in der Zeit vom 01.03. bis 30.9). Vorzugsweise Rodung in den Monaten Oktober - November. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn zum Rodungszeitpunkt nachgewiesen wird, dass keine Quartiersnutzung erfolgt. Ein abweichender Rodungstermin ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Hecke und Baumbestand nördlich des Baugebiets sind durch eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung im Grünordnungsplan in ihrem Bestand zu sichern.
- Beleuchtungseinrichtungen, die in den Streuobstbereich hineinstehen sind nicht zulässig.
- Zur Abstimmung des Waldbereiches gegen die im Westen geplante Bebauung erfolgt im Bereich des 10 m breiten Grünstreifens zwischen Waldgrenze und geplanter Bebauung die Pflanzung eines mindestens 2-reihigen Strauchmantels (nicht eingefriedet).
- Abschirmung des Baugebiets nach Osten zur Streuobstwiese hin durch Pflanzung einer durchgehenden, mindestens 2-reihigen Strauchhecke; ebenso nach Süden hin im Bereich der oberhalb des Rankens liegenden Parzellen.
- Die Belagsflächen von Hauszugängen und Garagen sind wasserdurchlässig als Pflaster oder Plattenbelag herzustellen; der Erschließungsweg für das Regenrückhaltebecken ist als wassergebundene Decke herzustellen

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

- Zur Vermeidung von Habitatsverlusten sind im verbleibenden Gehölzbestand mindestens 3 x 3 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten (gruppenweise Anordnung) sowie 3 Fledermauskästen anzubringen. Durchführung vor Eingriffsbeginn.
- Entwicklung eines Extensivwiesen- und Saumstreifenkomplexes in der Ausgleichsfläche südlich des Baugebiets:
- Oberbodenabtrag auf der gesamten Fläche und Schaffung sandiger Substratbedingungen auf 20 % der Fläche (Abtrag außerhalb der Ranken- und Magerwiesenstreifen und ausserhalb des Wiesengrundes), Begrünung der Fläche mit Heudrusch-/Heumulchverfahren arten- und wiesenknopfreicher Mähwiesen der Umgebung in Absprache mit der UNB oder im Ausnahmefall Ansaat mit vollautochthonem Saatgut für Frischwiesen, bzw. Sandmagerrasen (Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge; bei Verwendung der RSM gemäß den Empfehlungen des Bayerischen Umweltministeriums wird empfohlen, den Großen Wiesenknopf in der Saatgutmischung zu ergänzen) in Absprache mit der UNB (siehe dazu auch Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung)
- Entwicklung des bisherigen Wirtschaftsgrünlands und der neu begrüneten Fläche als Extensivwiese mit 2-maliger Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Anfang Juni u. Mitte September keine Düngung, rotierender Brachestreifen auf 20 % der Fläche

Für alle Mähvorgänge gilt:

- das Mähgut ist abzutransportieren
- Durchführung der Mahd mit angehobenem Mähwerk, Abstand zum Boden mind. 10 cm (zur Förderung der Ameisenpopulationen), bei Ameisenbauten, die eine größere Höhe erreichen, wird das Mähwerk soweit angehoben, dass diese nicht beschädigt werden
- die Pflege gemäß den oben genannten Vorgaben ist spätestens mit Eingriffsbeginn einzuleiten.



Quartierskästen für Fledermäuse



Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten

- Sollten die in der Plandarstellung festgesetzten Standorte für die Nistkästen nicht dauerhaft genutzt werden können, sind geeignete Ersatzstandorte zu wählen.

13. Einfriedung Zulässig sind Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m im Kreuzungs- und Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen, sonst mit einer Höhe von 1,20 m. Einzäunungen sind nur entlang des Baulandes zulässig. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden

14. Stützmauern Statisch erforderliche Stützmauern im Grundstück bis zu einer Höhe von max. 1,00 m sind auf dem Grundstück zulässig. Stützmauern mit Wirkung auf die freie Landschaft (insbesondere Grundstücksgrenze) sind unzulässig. Sie müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zur Grundstücksgrenze haben.

15. Schutz des Oberbodens Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodnelager sind ober flächig mit einer Decksaat zu versehen.

16. Oberflächenwasser Das Oberflächenwasser der Dachflächen, wird in das öffentliche Regenrückhaltebecken abgeleitet. Zur Sammlung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken sind Zisternen vorzusehen. Diese sind mit einem Überlauf an das geplante Regenrückhaltebecken anzuschließen.

17. Geländegestaltung Aufschüttungen und Abgrabung sind bis zu 1,00 m zulässig. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein. Sie müssen an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen.

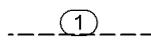
18. Eigene Festsetzung
Baumsturzkannte: innerhalb dieser Flächen sind besondere statische Vorkehrungen zu treffen

B. Hinweise

Entlang landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2,00 m überschreiten, ein Pflanzabstand von 4,0 m einzuhalten. Einzuhalten, wenn die angrenzenden landwirt. Kulturen beeinträchtigt werden.



geschützter Quellbereich gemäß BNatschG.



vorgeschlagene Grundstücksteilung mit Nummerierung



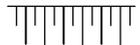
Biotop Nr. PA-1008-001 und PA-0071-002



Flurstücksgrenzen



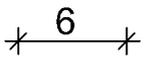
Wald



Böschungen



Höhenlinien



Vermaßung Straßenbreite