

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT PASSAU

"STURMSÖLDEN - ERWEITERUNG"

GEMARKUNG: HACKLBERG

U XX	STATUS		DATUM
 M 1 : 1000	BEARBEITET	ENTWURF	04.03.2016
	GEÄNDERT		17.05.2016
ARCHITEKT /STADTPLANUNG	koeberl doeringer architektenpartnerschaft	messestraße 6 d-94035 passau	+49 (0) 851 989 000 400 info@koeberl-doeringer.com +49 (0) 851 909 000 430 www.koeberl-doeringer.com
GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG	Landschaft + Plan Passau	Passauer Str. 21 D- 94127 Neuburg a. Inn	+49 (0) 8507 922 053 info@landschaftundplan-passau.de +49 (0) 8507 922 053

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplanentwurf vom ..17.05.2016..... mit Begründung vom ..30.05.2016..... bis ..30.06.2016..... öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr.13..... vom ..19.05.2016..... bekanntgemacht.

Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom03.04.2017... gemäß §10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, 07.04.17
Stadt Passau

Siegel

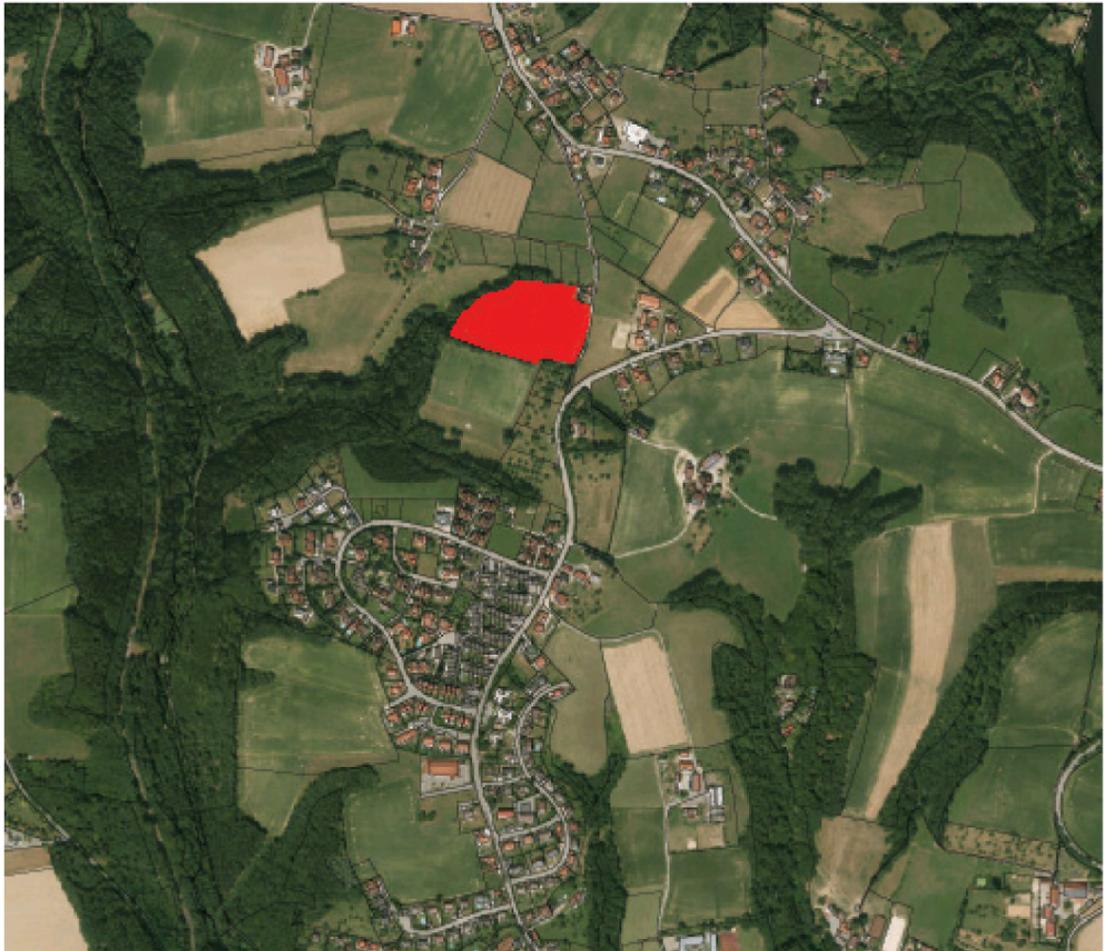
Oberbürgermeister

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, 07.04.17
Stadt Passau

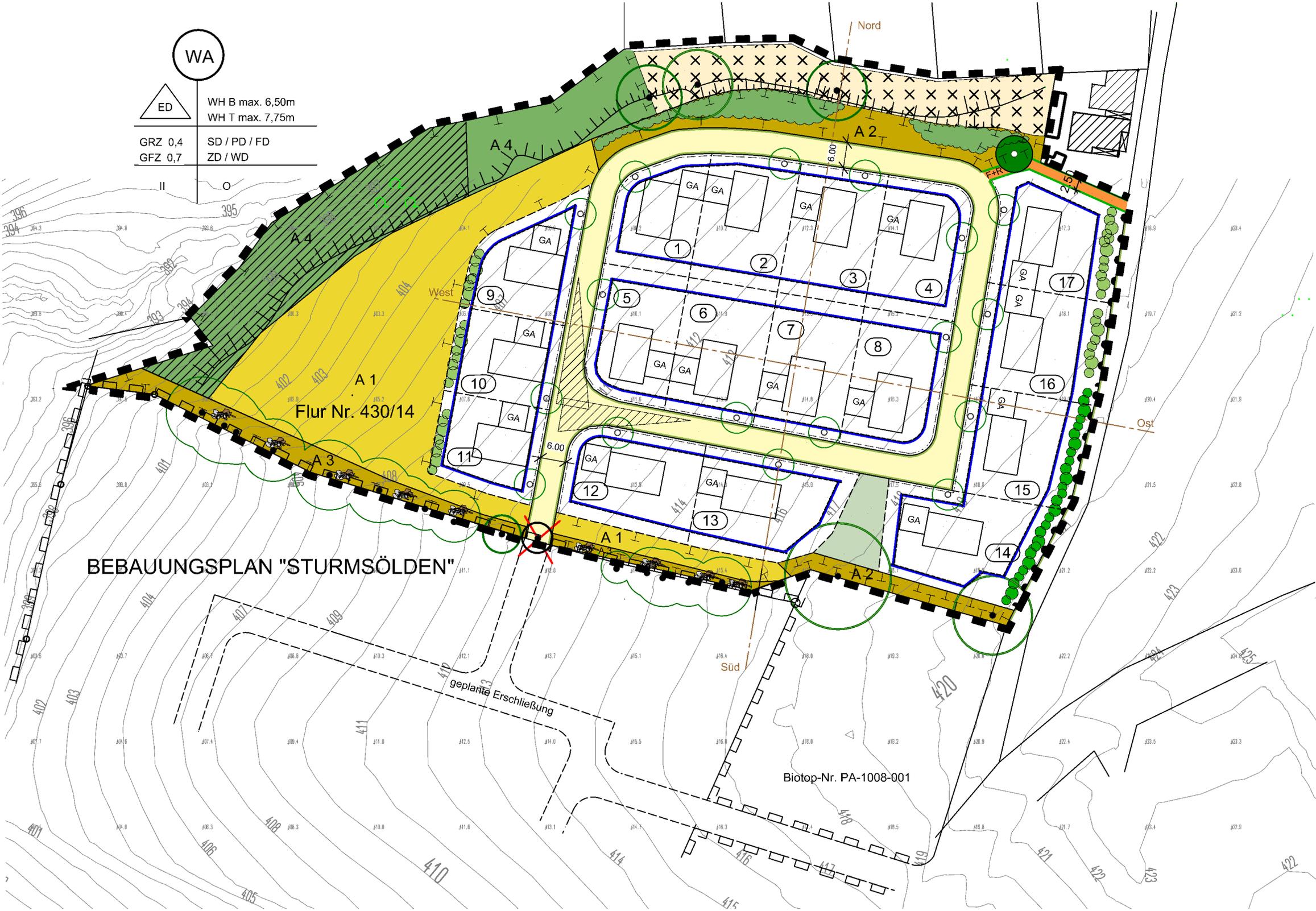
Siegel

Oberbürgermeister

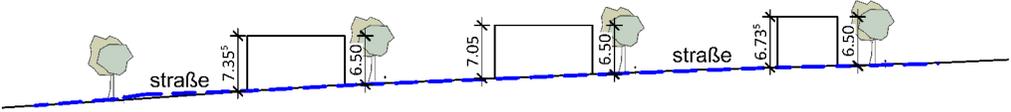
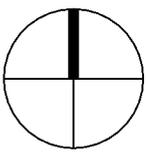


ÜBERSICHTSPLAN

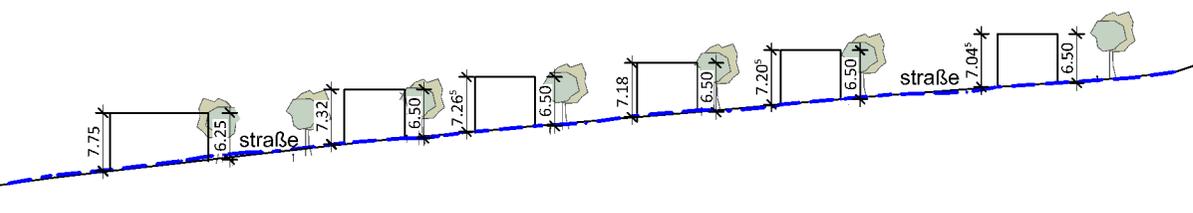
WA	
ED	WH B max. 6,50m WH T max. 7,75m
GRZ 0,4	SD / PD / FD
GFZ 0,7	ZD / WD
II	O



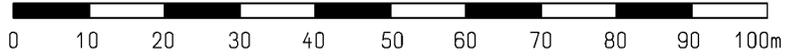
BEBAUUNGSPLAN "STURMSÖLDEN"



Schnitt A: Nord Süd



Schnitt B: West-Ost



- Plangeländelinie
- Urgeländelinie
- Schnittführung

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenzen



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl
GFZ 0,7 Maximal zulässige Geschoßflächenzahl

Wandhöhe (WH) Bergseitig (B) max. 6,50 m
Talseitig (T) max. 7,75 m
Die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6, Abs. 4, BayBo 2009
Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,00m sind zulässig.

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 selbstständigem 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. Dachterrassen sind unzulässig.

Dachdeckung folgende Materialien sind zu vermeiden:
- unbeschichtete kupfer-zink- und bleigedeckte Dachflächen
- unbeschichtete Dachflächen über 50m² nicht zulässig

7. Garagen und Nebengebäude

Wandhöhe Es gilt die BayBo aktuelle Fassung.

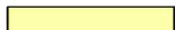
Dachform/
-neigung FD/PD/SD/ZD/WD, max Neigungen wie bei Hauptgebäude

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 aber innerhalb der Parzellen 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



öffentlicher Fuß und Radweg. Einfriedungen min. 50 cm Abstand zum 2,50 m breiten Weg, Belag wasserdurchlässig.



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Zugänglichkeit fußläufig und verkehrstechnisch wird in diesem Bereich untersagt.

B PLANZEICHNERISCHE HINWEISE



Grundstücksgrenzen bestehend mit Grenzsteinen

430/14

Flurstücksnummer



bestehende Gebäude

416.4

Höhenlinien und Höhenkoten



14

Parzellierung der Baugrundstücke



vorgeschlagene Grundstücksteilung



Böschungslinie



vorgeschlagene Bebauung



vorgeschlagene Garage mit Garagenvorfläche mind. 5m



Sichtdreiecke

innerhalb von Sichtdreiecken darf die Sicht ab 0,80m Höhe nicht beeinträchtigt werden



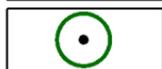
Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sturmsölden"

C FESTSETZUNGEN

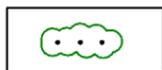
1. Grünordnung



Private Grünflächen



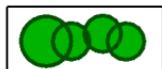
Laubbäume - zu erhalten



Baumhecke - zu erhalten



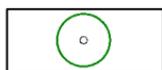
Baum- zu roden



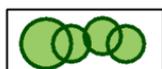
Laubhecke - zu erhalten



Laubbaum 1.Ordnung - zu pflanzen



Hausbaum 1.-3.Ordnung-zu pflanzen (Standort geringfügig verschiebbar)



Laubhecke- zu pflanzen (keine streng geschnittene Formhecke zulässig)

1.1 Die privaten Grünflächen sind als artenreiche Wiesen/Säume sind mit Regiosaatgut der Region 19 anzusäen und 2-3/Jahr zu mähen. Unter dem Trauf der großen Eiche darf keine Versiegelung stattfinden.

1.2.Erhaltung Laubhecke Die Hecke an der Ostgrenze der Parzellen 14-16 ist ungeschmälert zu erhalten.

1.3 Pflanzungen Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle ein Laubbaum 1. bis 3. Ordnung der Pflanzlisten 1.5.1-1.5.2 oder ein Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 1.5.3 als Hausbaum zu pflanzen.Die Bäume können verschoben werden.

An den Außenrändern der Parzellen 9-11 sowie 16-17 sind 1-2 reihige frei wachsende Laubhecken der Pflanzliste 1.5.4 zu pflanzen.

Thujahecken sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Für Schnitthecken (nur entlang der Innenränder der Parzellen und der Erschließungsstraße zulässig) können beispielsweise Laubgehölze wie Liguster, Hainbuche, Feldahorn oder Kornelkirsche verwendet werden.

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 der nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

1.4 Pflanzabstände 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 0,80m nicht überschreiten.

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

1.5 Pflanzlisten

1.5.1. Bäume 1.Ordnung

Pflanzgröße Hausgärten: Hochstämme (3xv.m.DB), STU >14-16 cm
Pflanzgröße ansonsten: Hochstämme (3xv.m.DB), STU > 20-25 cm

Tilla cordata	Winterlinde
Tilla cordata "Greenspire"	Winterlinde "Greenspire"
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides "Eurostar"	Spitzahorn "Eurostar"
Acer platanoides "Cleveland"	Spitzahorn "Cleveland"
Acer pseudo-platanus	Bergahorn

1.5.2

Bäume 2./3.Ordnung	Als Einzelbäume: Hochstämme (3xv.m.DB), STU >14-16 cm In Hecken: Heister 2xv.mB. 150-175cm
	Acer campestre Feldahorn
	Carpinus betulus Hainbuche
	Prunus avium Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia Vogelbeere
	Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
	Prunus communis Wildbirne
	Malus sylvestris Wildapfel

Diverse Malus-, Prunus-, Crataegus-, Sorbusarten (Zierapfel-, Zierkirschen-, Weißdorn- und Mehlbeersorten u.a. standortgerechte Laubbaumarten)

1.5.3

Obstbäume	Hochstämme (3xv.m.B), STU >12-14 cm
	- geeignete Apfelsorten: z. B. Geflammtter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel, Topaz
	- geeignete Kirschensorten: z.B. Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna
	- Geeignete Zwetschgensorten: z.B. Hauszwetschge
	- Walnuss

1.5.4

Laubsträucher	
Hausgärten	Str 4-Triebe (2xv.o.B), 60-100
	Corylus avellana Haselnuss
	Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
	Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
	Rosa canina Hundsröse
	Sambucus nigra Schwarzer Holunder
	Diverse Ziersträucher

1.5.5

Laubwald mit Waldrand

Am Bach	2xv, Forstware 50-80cm, Wuchsgebiet 11.2/2
	Acer pseudo-platanus Bergahorn
	Alnus glutinosa Schwarzerle

Böschung

2xv, Forstware 50-80cm, Wuchsgebiet 11.2/2
Quercus robur Stieleiche
Carpinus betulus Hainbuche

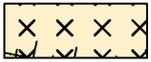
Waldrand

Laubbäume 2.Ordnung, einheimische Arten der Pflanzliste 1.5.2, autochthone Herkunft Region 19

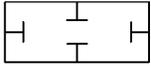
Sträucher

einheimische Arten der Pflanzliste 1.5.4, autochthone Herkunft Region 19
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Frangula alnus Faulbaum
Prunus spinosa Schlehe

2. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Sukzession



Ausgleichsfläche nach §1a BauGB



Entwicklung extensiv genutzte, mäßig artenreiche Glatthaferwiese mit Großem Wiesenknopf gem. Ziffer 2.1.2



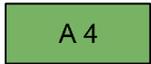
Entwicklung mäßig artenreicher Saum gem. Ziffer 2.1.3



Pflanzung Laubhecke 3-5 reihig



Entwicklungspflege artenreicher Saum gem. Ziffer 2.1.4 und Anlage von Lesesteinhaufen und Totholz-/Reisigstapel/Sandhaufen gem. Ziffer 2.2.4



Umwandlung Fichtenforst in Laubwald gem. Ziffer 2.1.5



Waldflächenaufwertung durch Nutzungsverzicht gem. Ziffer 2.1.5

2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §1a BauGB

2.1.1. Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Ausgleichsfläche mit einem Umfang von 0,5217ha mit folgenden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Maßnahmen sind möglichst vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen:

2.1.2 Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese mit Großem Wiesenknopf. (A1)

- Entfernen der obersten Bodenschicht in ausreichender Schichtdicke bei trockenem Wetter und geeignete Wiederverwendung.

- Anschl.2-malige Übertragung Mähgut geeigneter Glatthaferwiesen in Abstimmung mit Umweltamt (Anfang Juni, ab Mitte September), Alternativ Ansaat mit Druschgut der gleichen Herkunft mit Herbstaspekt Wiesenknopfsamen. Zusätzliche Aufbringung von gesammelten Wiesenknopfsamen. Extensive Folgenutzung mit 2-maliger Mahd pro Jahr (Erstmahd bis 10.6.,Zweitmahd ab Mitte /September) keine Düngung, Abfuhr Heu.

- Durchführung der Mahd mit angehobenem Mähwerk, Abstand zum Boden mind. 10cm (zur Förderung der Ameisenpopulationen), bei Ameisenbauten, die eine größere Höhe erreichen, wird das Mähwerk soweit angehoben, dass diese nicht beschädigt werden.

2.1.3 Entwicklung von mäßig artenreichen Säumen (Ackerstreifen im Norden, Grünstreifen im Südosten) durch Ansaat von Regioaatgut Region 19, altern. 16. Breite Grünstreifen im Südosten 4,0 m. Einmalige Mahd pro Jahr (Herbst), Abtransport Heu, keine Düngung. Außerdem Pflanzung von 3-5 reihigen Laubhecken mit einheimischen Laubsträuchern gemäß Pflanzliste 1.5.5. auf dem Streifen im Norden.

2.1.4. Entwicklung von mäßig artenreichem Wiesensaum (A3) unter der Eichenreihe durch regelmäßige Herbstmahd Anfang 9, Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung. Zusätzlich Reptilienmaßnahmen gem. Ziffer 2.2.3.

2.1.5 Zeitnahe Umwandlung (vor Beginn Hochbaumaßnahmen) Fichtenforst in naturnahen Laubwald gem. potentiell nat. Vegetation: Labkraut Eichen-Hainbuchenwald durch Kahlhieb und Aufforstung/alter. sukzessiver Umbau mit Entnahme der sturzgefährdeten Fichtenreihe vor Baubeginn in Abstimmung mit dem AfELF Passau und Umweltamt Passau. Abschnittsweise Pflanzung eines Waldmatels aus heimischen Sträuchern (autochthon) und Bäume II. Ordnung. Erzielung von ca. 8 Altbäumen. Entwicklung des westlichen Teilbereichs als Naturwald mit Nutzungsverzicht (nach Entnahme der Fichten).

Anbringung von je 5 Nistkästen und Haselmauskästen (A4)

- 2.1.6 Für die öffentliche Erschließung werden 826 qm (15,82 %) rechnerische Ausgleichsfläche, für die Bauparzellen werden 4.398 qm (84,18 %) rechnerische Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Ausgleichsflächen werden mit den Flächen A1-A4 im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans nachgewiesen.

2.2 Maßnahmen zum Artenschutz

- 2.2.1 Die Eichenreihe sowie die beiden großen Eichen im Süden des Geltungsbereichs sind außer dem für die Erschließungsstraße zu fällenden Baum zu erhalten und einschließlich des Kronentraufs in der Phase des Baubetriebs durch einen Bauzaun gemäß DIN 18920 zu schützen.
- 2.2.2 Die erforderliche Baumrodung in der Zufahrt hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (also keine Rodungen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.)
- 2.2.3 Reptilienmaßnahmen
Einbringung von 10 Lesesteinhaufen und Totholz-/Reisigstapeln ca. alle 15m auf der Südseite und in Gehölzlücken der Baumhecke und 3 Sandhaufen mit jeweils mind. 2m³ vor Beginn der Baumaßnahmen zur Schaffung von Fortpflanzungsstätten, Trittsteinen, Versteck- und Quartiermöglichkeiten für die Zauneidechse.
- 2.3 Beschränkung der Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Zuwegungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrasen oder Schotterdecke, o.ä.) zu gestalten.
- 2.4 Schutz des Oberbodens
Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschleppen, in Mieten (max. Höhe 2,5m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.
- 2.5 Schutz von Lebensräumen vor Licht
Temporäre oder dauerhafte Beleuchtung (z.B. Straßenbeleuchtung) ist so zu gestalten, dass der angrenzende Waldrand zum Doppel nicht ausgeleuchtet wird.

3. 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. Ausgenommen von einer Einfriedung sind die zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Hecken im Bereich der Parzellen 14-17. Ein Zaun kann in diesem Bereich einer 2-reihig angelegten neu zu pflanzenden, frei wachsenden Hecke verdeckt in der Strauchpflanzung geführt werden.

4. 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.

5. Oberflächentwässerung

- 5.1. Das Oberflächenwasser der Dachflächen, wird in das öffentliche Regenrückhaltebecken auf Flur Nr. 431 abgeleitet. Zur Sammlung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken sind Zisternen vorzusehen. Der Überlauf der Parzellen 1-4 und 17 ist für jede dieser Parzellen im Einzelnen über ein Rigolensystem Richtung Dobl zu versichern. Die übrigen Parzellen sind mit einem Überlauf an das geplante Regenrückhaltebecken anzuschließen.

5.2 Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

6. 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.

7. Versorgungsleitungen

Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Landwirtschaftliche Emissionen

Emissionen von landwirtschaftlichen Betrieben/Pferdehof sind hinzunehmen.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

a) Schutz des Wassers

Um die Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet zu fördern und die Kanalisation zu entlasten, wird empfohlen, das Regenwasser soweit wie möglich auf dem Grundstück selbst zu versickern und eine Regenwasserzisterne einzubauen. Auf den sparsamen Gebrauch von Trinkwasser ist zu achten, zB. durch Verwendung von Spartasten bei Toilettenspülkästen und Regenwasser zur Gartenbewässerung.

b) Schutz von Bodendenkmälern

Während der Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler (Keramik, Metalle, Knochen, etc.) sind der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

c) Für den rechtzeitigen Ausbau des telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom schriftlich angezeigt werden.

d) Der Bau von von Zisternen wird empfohlen.