

Stadt Passau

Gemarkung Haidenhof

BEBAUUNGSPLAN " Stadtpark "

6. Änderung
gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplanentwurf vom 20.03.2017 mit 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 Beschluss vom
gemäß §10 BauGB i.V.m. Art 81 BayBo als Satzung beschlossen.

Passau, den
STADT PASSAU

.....
Oberbürgermeister

Siegel

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

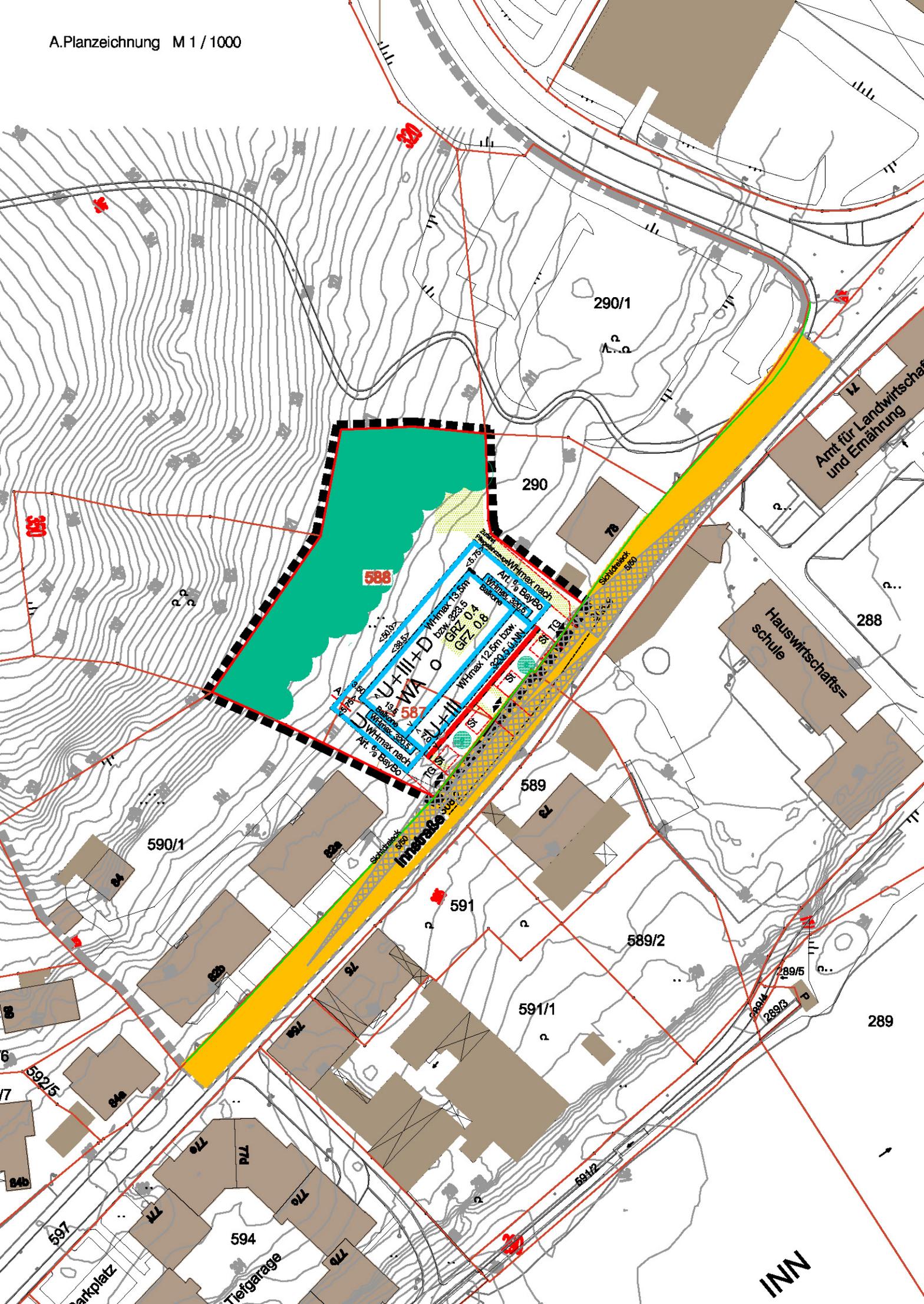
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu
jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den
STADT PASSAU

.....
Oberbürgermeister

Siegel





B. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

GRZ Grundflächenzahl, hier 0.4 zul. Höchstmaß nach §19 BauNVO

GFZ Geschossflächenzahl, hier 0.8 zul. Höchstmaß nach §19 BauNVO

U+III+D max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier Untergeschoss als Garagengeschoss

WH max max. zulässige Gesamtwandhöhe, siehe Planeintrag

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze

 Baulinie, bindend für OG1-3

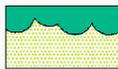
 offene Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

 Fläche für private offene Stellplätze

5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 u. 25 BauGB)

 private Grünfläche / Gehölzfläche, von jeglicher Bebauung freizuhalten

 Laubbaum neu zu pflanzen

6. Balkone

 Baufläche für Balkone (außerhalb der Baufelder für Gebäude)

7. sonstige Planzeichen

 Grenze des räuml. Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes

 Grenze des räuml. Geltungsbereiches der 6. Änderung

 Ein- / Ausfahrt, zul. Grundstückszufahrt

8. Hinweise

 bestehende Grundstücksgrenze



Geländemulde, Entwässerungsrinne zur Ableitung von Sturzfluten

587 Flurnummer, hier 587

 bestehende Gebäude

 Höhenlinien

 Sichtdreieck, einzuhalten

C. Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

WA allgemeines Wohngebiet, zulässig sind Nutzungen nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

GRZ 0.4 zulässiges Höchstmaß nach §19 BauNVO, bezogen auf das Grundstück im Änderungsbereich

GFZ 0.8 zulässiges Höchstmaß nach §19 BauNVO, bezogen auf das Grundstück im Änderungsbereich

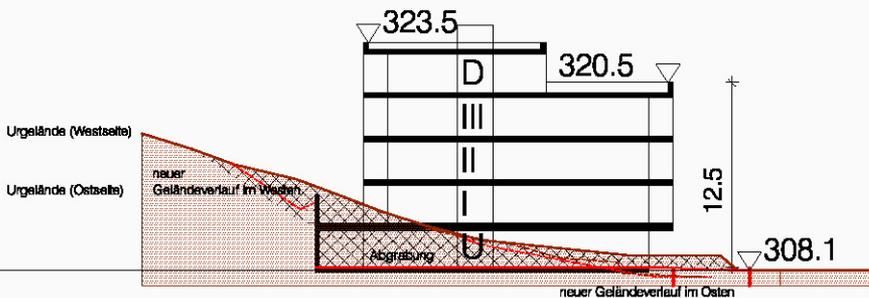
U+III+D max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier Untergeschoss + 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss

Wandhöhen Die max. zulässigen Wandhöhen sind für die jeweiligen Baufelder in der Planzeichnung festgesetzt. Die Wandhöhen errechnen sich von OK. Urgelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut bzw. bis OK. Attika.

talseits: max. 12.5m bzw. max. 320.5m ü.NN

bergseits: max. 13.5m bzw. 323.5mü. NN

Garagengeschoss - Attika bzw. Brstg.: nach Art. 6(9) Bay BO



3. Bauweise

Schemaschnitt A - A m 1-500

O gemäß §22 BauNVO wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit höchstens 50 m und seitlichem Grenzwich / Grenzabstand.

4. entfällt

5. Dachform

FD Zulässig sind Flachdächer als Folien- oder Bitumendächer. Die Dächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrassen ausgebildet werden. Metalldeckungen sind nur für untergeordnete Dachflächen z.B für Balkonüberdachungen bzw. Attikadeckung o.ä. zulässig. Blei- und Zinkdeckungen sind zu vermeiden. Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleideckungen über 50m² dürfen nur in Verbindung mit Anlagen zur Vorreinigung verwendet werden, die nach Bauart zugelassen sind. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen- auch aufgeständert zulässig.

6. Balkone Balkone sind über die festgesetzten Baugrenzen hinaus in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

7. Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur als Tiefgaragen zulässig. Offene Stellplätze sind nur in den gekennzeichneten Flächen vor bzw. hinter dem Baufeld zulässig. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Es gilt der Stellplatzschlüssel der Stadt Passau. Für Fahrräder sind Stellplätze in ausreichender Anzahl (mind. 1 Stellplatz pro Wohneinheit) und so zu errichten, dass der Rahmen abgeschlossen werden kann. Die Stellplätze müssen von der öfftl. Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich u. verkehrssicher erreichbar sein.

8. Private Verkehrsflächen

Ausführung möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind bei Grundstückszufahrten im Bereich der Sichtdreiecke sichtbehindernde Anlagen, deren Höhe 0,80m (ab OK Straße) überschreiten, unzulässig. Die erforderlichen Sichtflächen sind einzuhalten. Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf nicht auf öfftl. Straßengrund abgeleitet werden.

9. Geländestützmauern, Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen

Sichtbare Stützmauern sind nur bei statisch- und geländebedingten Erfordernissen zulässig. Höhe max. 2m. Sie müssen einen Grenzabstand von mind. 3m haben und sind durch Pflanzungen von überhängenden Arten zu begrünen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur für benötigten Fläche für Gebäude und Stellplätze gemäß Planeintrag zulässig und sind zum Schutz der Gehölzbepflanzung am Hang außerhalb davon nicht zulässig. Sie sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der OK. Straße darzustellen. Böschungen dürfen nicht steiler sein als 1:1.5 und müssen an der Grundstücksgrenze an das ursprüngliche Gelände anschließen.

10. Niederschlagswasser, Schmutzwasser

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß §55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal kann nur gestattet werden, wenn eine Versickerung oder ein geeignetes Ableiten in ein Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich sein sollte. Eine Einspeisung des Oberflächenwassers in den städtischen Kanal hat darüber hinaus gedrosselt bzw. gemäß den Vorgaben der Stadt Passau / Dst. Stadtentwässerung zu erfolgen.

Die Entwässerungsplanung ist im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau / Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Gegen Hang- / Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem stand der Technik zu tragen. Auf die Informationen des DWA Hinweisblattes "Starkregen und urbane Sturzfluten" wird als Hilfestellung hingewiesen.

11. Einfriedungen

Einfriedungen sind mindestens 5 m von der (Inn-)Straße abzurücken (= Vorderkante Fassadenflucht).

Zulässig sind Holzzäune, Maschendrahtzäune und Metallstabzäune bis zu einer Höhe von max. 1.25 m sowie freiwachsende oder geschnittene Hecken nach Pflanzliste.

Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. Bodenabstand der Zaunfelder mindestens 10 cm.

12. Eingrünung

Nicht bebaute Flächen außerhalb der Baufelder und Verkehrsflächen sind als möglichst naturnahe Retentionsflächen zu erhalten und zu pflegen. Im Gebäudevorfeld zur Innstraße hin sind 2 kleinkronige Laubbäume zur Straßenraumgliederung zu pflanzen.

An geeigneten besonnten Stellen südlich des Waldrandes sind entsprechende Steingelege als reptilienfreundliche Quartiere anzulegen - vorzugsweise mit örtlichem Steinmaterial.

Die Grünfläche hinter dem Baufeld ist als naturnahe Wiese von Baumbewuchs zur Besonnung freizuhalten.

13. Pflanzlisten

a) Kleinkronige Laubbäume 2. Wuchsordnung

| | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus domestica | Wildapfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

b) Sträucher und Hecken am Grundstücksrand:

| | |
|--------------------|--------------------|
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| prunus spinosa | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Weissdorn |
| Euonymus europaeus | Platanenbutterchen |
| Ligustrum vulgare | Rainweide |

c) nicht bebaute naturnahe Retentionsflächen im rückwärtigem Grünraum.

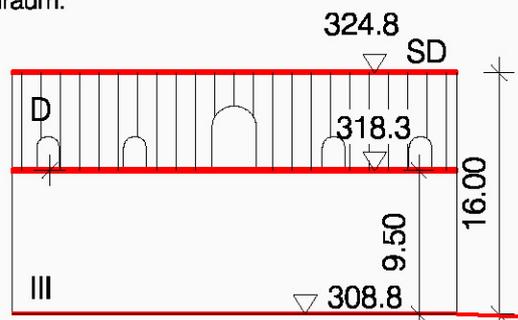
alle vorhandenen autochtone Strauch- und Baumarten

14. Abwehrender Brandschutz

Flächen für die Feuerwehr sind auf dem Baugrundstück in ausreichendem Umfang vorzusehen.

Die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 15 Abs. 3 BayBo A.F. (nunmehr Art. 12 BayBO N.F.) erlassenen - bauaufsichtlich eingeführten

"Richtlinien ü. Flächen für die Feuerwehr / 2007" sind einzuhalten.



15. Löschwasser

Die erforderliche Löschwassermenge ist projektbezogen sicherzustellen.

Falls die Bereitstellung nicht über die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten) sichergestellt werden kann, sind auf dem Baugrundstück entsprechende Löschwasserbehälter unterirdisch zu errichten.

16. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht und sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde der Stadt Passau bekannt zu machen.

17. Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

18. Erschließungsanlagen, -kosten

Evtl. anfallende Kosten für den Umbau von Erschließungsanlagen (Bordsteinabsenkung...) gehen zu Lasten des Erschließungsträgers.

19. Artenschutz

Zur Verwirklichung des Baukörpers sind Geländeabgrabungen und gegebenenfalls Gehölzrodungen erforderlich, die Lebensräume streng geschützter Tierarten betreffen können (streng geschützte Reptilien wie die Schlingnatter, europäische Brutvogelarten, Fledermäuse). Deshalb ist im Zuge des Bauantrags ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ein entsprechendes Konzept vorzulegen, das sicherstellt, dass während der Bauarbeiten keine streng geschützten Arten getötet werden, sie während ihrer Fortpflanzungs- und Überwinterungszeiten gestört oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Folgende Zeitfenster sind grundsätzlich zu beachten:

Zum Schutz streng geschützter europäischer Brutvogelarten sind Gehölzrückschnitte bzw. -rodungen nur in der Zeit von 1.10. und 28.02. zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Befreiung der Stadt Passau, untere Naturschutzbehörde. Höhlenbäume bzw. Bäume mit abplatzenden Rinden sind vor einer Fällung auf Fledermäuse hin zu untersuchen; sind Winterquartiere vorhanden, so dürfen diese nicht geschädigt werden; gegebenenfalls sind Ersatzquartiere zu schaffen.

Zum Schutz streng geschützter Reptilien wie der Schlingnatter sind Geländeabgrabungen nur im August/September und nach Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau zulässig. Das Abtragungsgelände im Nordwesten hinter dem Gebäude soll als Lebensraum für die hier potentiell vorkommenden streng geschützten Reptilienarten gestaltet werden (Trockenmauern, Gabionen).

D. Hinweise und Empfehlungen

Telekommunikationsleitungen

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikations-Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen vorbehalten.

Fassadenbegrünung:

Es wird empfohlen, an Fassadenflächen, die auf eine größere Länge keine gliedernden Maueröffnungen aufweisen, eine Fassadenbegrünung vorzusehen (Arten: z.B. wilder Wein, Mauerwein, Efeu, Jelängerjelieber, Geissblatt). Ansonsten ist Fassadenbegrünung grundsätzlich erwünscht.

Empfehlungen zur Geringhaltung des Oberflächenwasserabflusses:

Naturnahe Ausbildung von Entwässerungseinrichtungen und dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken, Maßnahmen zur Wasserrückhaltung auf öffentlichen Grundflächen.

Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das notwendige Maß.

Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Räumliche Begrenzung des Straßenraumes: Zulässige Wandhöhen und Geschossigkeit im Kontext M 1 / 500

