

1 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR Reines Wohngebiet gem. BauNVO § 3
Unzulässig sind die Ausnahmen gem. BauNVO § 3 Absatz 3
Zulässig ist 1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ 0.35 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß der baulichen Nutzung auf das Baugrundstück bezogen
- GFZ 0.6 Geschosflächenzahl GFZ als Höchstmaß der Geschosfläche auf das Baugrundstück bezogen
- II bzw. I Festlegung der maximal zulässigen Vollgeschosse für Wohngebäude bzw. Garage
- TH max. 368,50 uNN Festlegung der maximal zulässigen Traufhöhe des Wohngebäudes bis zum Schnittpunkt Wand/Dach.
Die Traufe ist waagrecht auszubilden.
- WH max. 367,00 uNN Festlegung der maximal zulässigen Wandhöhe der Garage bis zur Oberkante Attika.
Die Attika ist waagrecht auszubilden.

1.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- Baugrenze
Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.
- offene Bauweise
- Als Dachformen sind zulässig Satteldach und Flachdach, dieses begrünt, mindestens extensiv
vgl. Textliche Festsetzungen Punkte 3.2 und 3.9
- verpflichtende Firsrichtung bei Satteldach

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
Trennungslinie zwischen öffentlichen und privaten Flächen.

1.6 FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG

- Mischwasserkanal unterirdisch mit Schacht Bestand - öffentlich

1.7 GRÜNORDNUNG

- Neupflanzung Laubbaum 2. Wuchsordnung gemäß Textliche Festsetzungen
Die im Plan festgesetzten Standorte sind in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse variabel.
- Neupflanzung Obstbaum in Ausgleichsfläche gemäß Textlichen Festsetzungen
Die im Plan festgesetzten Standorte sind in Abhängigkeit der Bodenverhältnisse variabel.
- Neupflanzung Hecke gemäß Textlichen Festsetzungen
- Straucher zu roden
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- private Grünfläche als Ausgleichsfläche belegt mit beschränkt persönlicher Dienstbarkeit
siehe Textliche Festsetzungen
- private Grünfläche mit Festsetzungen zur Pflege
siehe Textliche Festsetzungen

1.8 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten Dritter
- Einfahrt Garage

2 HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Bestehende Baukörper außerhalb des Geltungsbereichs
- beispielhafter Baukörper, mit zwingender Firsrichtung
- beispielhafter Baukörper Garage
- beispielhafte Erschließungsflächen, Zufahrt, Stellplätze
- mögliche Fläche für aufgeständertes Deck/Balkon
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flurstücksgrenze mit Grenzen und Flurstücksnummer
- Höhenlinien des Urgeländes - 1-m-Linie
- Schnittführung Geländeschnitt

3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Garagen, Tiefgaragen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sie sind auf das Hauptgebäude bezüglich Material und Fassadengestaltung abzustimmen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig

3.2 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Dachform Als Dachformen sind für das Wohngebäude Satteldach und Flachdach zulässig, für die Garage nur Flachdach.
Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.
Als Materialien der Dachdeckung sind Ziegel- oder Betondachsteine zulässig.
Dachterrassen sind unzulässig.
Anlagen zur Gewinnung von Warmwasser und Energie sind auf süd- und südwestorientierten Dachflächen zulässig.

Fassaden Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen ist mit der Stadt Passau abzustimmen.
Holzverstellungen sind zulässig.
Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3.3 VERKEHRSFLÄCHEN, WEGE UND PLATZE

Private Verkehrsflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

PKW-Stellplätze außerhalb von Bauwerken sind in teilversickerungsfähigen Belägen auszuführen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit versickerungsfähiger Splittfuge, Rasengitterpflaster, Schotterterrassen, Schotter o.ä.).

3.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebietes ist sicherzustellen. Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung dienen, sind zulässig.

Wasserversorgung
Das Baugebiet ist an die Trinkwasserversorgung anzuschließen.
Die Wasserversorgung der Stadtwerke Passau endet derzeit auf Höhe von Haus Mozartstraße 14.

Abwasser
Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem herzustellen.
Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Übergeschacht mit der Zusammenführung von Schmutzwasser und Regenwasser herzustellen.
Die Ableitung hat über den öffentlichen Mischwasserkanal in Flur-Nr. 20/27 zu erfolgen.
Die weiteren Details sind in den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau - Dienststelle 450 Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Oberflächenwasser
Zur Förderung der Verdunstung und Versickerung sowie zur natürlichen Reinigung von Oberflächenwasser durch bewachsenen Boden sind soweit möglich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
Es wird empfohlen, dezentrale Versickerungsflächen vorzuzulassen und Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung heranzuziehen.
Unbelastetes Oberflächenwasser der Gebäude-, Verkehrs- und sonstigen Baugebietsflächen ist über eine Rückhaltung/Drosselung in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.
Befestigte Fläche: bis 400 qm erforderliches Rückhaltevolumen: 7 cbm
Befestigte Fläche: bis 500 qm erforderliches Rückhaltevolumen: 10 cbm
Befestigte Fläche: bis 600 qm erforderliches Rückhaltevolumen: 13 cbm
Drosselung: Qd = 2 l/s
Belastetes Oberflächenwasser ist ggf. vor der Einleitung durch geeignete Maßnahmen zu klären.
Die weiteren Details sind in den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau - Dienststelle 450 Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.
Oberflächenwasser darf nicht auf Grundstücke Dritter geteilt werden.

Stromversorgung, Medien
Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
Die Stromversorgung der Stadtwerke Passau endet derzeit auf Höhe von Haus Mozartstraße 14.
Die Kabelversorgung der Telekom endet derzeit auf Höhe von Haus Mozartstraße 10.

3.5 BRANDSCHUTZ

Die Versorgung mit Löschwasser über entsprechende Leitungen oder eine Löschwasserbrennvorrichtung ist in Rücksprache mit der Stadt Passau und örtlicher Feuerwehr sicherzustellen.

3.8 AUSSENANLAGEN

Böschungen
Geländeböschungen sind dem ursprünglichen Gelände anzupassen, die Neigung darf BN 12 nicht überschreiten.
Abgrabungen und Aufschüttungen in den Außenanlagen sind bis zu einer Höhe von 15 m zulässig.
Die Böschungen müssen an der Grundstücksgrenze an das ursprüngliche Gelände anschließen.

Stützmauern
An der Südostgrenze des Geltungsbereichs ist in südwestlicher Verlängerung der Garage eine Stützmauer bis zu einer Bauhöhe von 3 m zulässig. Der Mauerkopf darf Richtung Nachbargrundstück nur 20 cm aus dem Gelände ragen und ist den Geländeverlauf folgend herzustellen.
Sonstige Stützmauern sind mit mind. 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze bis zu einer Bauhöhe von 2,5 m zulässig.
Freistehende Mauern sind unzulässig. Ausnahme siehe Punkt Einfriedungen.

Einfriedungen
Einfriedungen sind mit transparenten Zäunen aus Maschendraht, Holz und/oder Metall bis zu einer maximalen Höhe von 125 cm zzgl. Bodenfreiheit zulässig. Edelstahl ist als Material ausgeschlossen.
Massive Pfeiler und Wandschreben bis zu einer Länge von 120 cm und Höhe von 140 cm sind im Zufahrtsbereich zulässig.
Eine Bodenfreiheit der Einfriedungen von mind. 10 cm ist einzuhalten. Zaunsckel sind nicht zulässig.
Die Ausgleichsfläche darf nur an der südöstlichen Seite Richtung Baugrundstück eingefriedet werden.
Einfriedungen an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze außerhalb des Geh- und Fahrrechts sind einzugrünen.

Überboden
Der Überboden ist vor Beginn der Baumaßnahme getrennt vom Rohboden abzuschieben. Die für die Neugestaltung der Außenanlagen benötigte Menge ist bauseits in geordneten Mieten zu lagern. Die Mieten sind mit Leguminosen anzusäen.

Beleuchtung
Die Beleuchtung in den Außenanlagen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Es sind insekten schonende Natrium-Niederdruckdampflampen oder LED mit vergleichbarem Lichtspektrum zu verwenden.

3.9 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Mindestens 40% des Baugrundstücks sind als Grün- bzw. Gehölzfläche ohne jede Versiegelung oder Inanspruchnahme anzulegen. Durch Planzeichen festgesetzte Grün- bzw. Gehölzflächen sind darauf anzurechnen.

Die Bepflanzung hat mit heimischen standortgerechten Gehölzen und Stauden freier Wahl zu erfolgen, der Anteil an Koniferen und fremdländischen Gehölzarten darf 10% der Gesamtstückzahl nicht überschreiten.
Bäume sind immer als Laubbäume (inkl. Obstbäume) zu pflanzen. Für Schnitthecken sind Koniferen nicht zulässig.

Der durch Planzeichen festgesetzte Baum innerhalb der Hecke ist in folgender Mindestqualität neu zu pflanzen:
2. Wuchsordnung Hochstamm, mind. 3xv, STU 16-18, mB

Durch Planzeichen festgesetzte Hecken sind in folgender Mindestqualität neu zu pflanzen:
Pflanzenarten: heimische standortgerechte Laubgehölze
Pflanzenqualität mind. Seilfär, 125-150 cm hoch, mB oder iC
Pflanzschema 1-reihig, Abstand in der Reihe max. 150 cm

Planlich festgesetzte private Grünfläche mit Pflegemaßnahmen: die Grünfläche ist als extensiv genutzte Wiesenfläche zum Schutz der Obstbäume im Südosten festgesetzt. Bodenveränderungen sind nach den Baumpflanzungen in Nachbargrundstück nicht mehr gestattet. Pflegemaßnahmen: 2-malige Mahd der extensiven Wiese pro Jahr, Entnahme des Mahdguts, keine Düngung, kein Einsatz von Bioziden, keine Schlegel- und Schlegelmulchmäh

Flachdächer und Flach geneigte Dächer sind aus Gründen der Wasserpufferung und Ökologie extensiv zu begrünen.

Einsehbare Stützmauern sind einzugrünen durch Pflanzung von Gehölzen oder Stauden in vorgelagerten Pflanzflächen oder durch die Verwendung überhängender Arten.

Bei Neupflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Versorgungsträgern bzw. dem Nachbarrecht zu berücksichtigen, für die Obstbaumreihe ist die Vorlage einer Einverständniserklärung des Nachbarn zur Unterschreitung der Grenzabstände für die Pflanzung vorzulegen.

Die festgesetzten Pflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzen sind diese entsprechend den textlichen Festsetzungen nachzupflanzen/nachzusäen.

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der zum Inhalt der Baugenehmigung wird.

Ausgleichsflächen
Ausgleichsflächen können z.T. innerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen werden.
Flur-Nr.: 16/2 Gemarkung Beiderwies - Teilfläche
Bestand: extensiv genutztes Grünland
Maßnahmen: Saatlagerübertragung aus artenreichen Wiesen der Umgebung als Heudrusch oder Mahd oder Ansaat mit Regiosaatgut
Neupflanzung von Obstbäumen robuster, vornehmlich alter Sorten gemäß planlicher Festsetzung
Pflanzqualität mind. Hochstamm, 3xv, mB, STU 14-16 cm
Neupflanzung mit Verbisschutz gegen Wild und Wildmäuse
fachgerechter Erziehungschnitt in den ersten 15 Jahren, kein Einsatz von Bioziden
zeitnaher Ersatz ausgefallener Obstbäume - vgl. planliche Festsetzungen
extensive Wiesenpflege, 2 Mahdgänge pro Jahr, keine Schlegel- oder Schlegelmulchmäh
günstigster Zeitpunkt der Mahdgänge: erste Mahd erste Junihälfte, zweite Mahd zweite Septembenhälfte
Entnahme des Mahdguts, keine Düngung, kein Biozideinsatz
keine Abgrabungen und Auffüllungen nach Anlage der Ausgleichsfläche
artenreiche Wiese mit extensiv genutzten Strauchbaumbestand

Entwicklungsziel:
Flächengröße: 192 qm
Aufwertungsfaktor: 0,5
Ausgleichsfläche: 96 qm rechnerisch, innerhalb des Geltungsbereichs
Die Ausgleichsfläche ist durch eine unbefristete, beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Passau zu sichern.

Die zusätzlich zu erbringenden 532 qm Ausgleichsflächen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau vom Öko-Konto der Stadt Passau abgebucht. Die Kosten hierfür sind im Rahmen eines städtebaulichen Erschließungsvertrags vom Bauwerber zu tragen.

VERFAHRENSVERMERKE

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 19.01.2018 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 26.01.2018 BIS 05.03.2018 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDE IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 02 VOM 17.01.2018 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 14.05.2018 GEMÄSS § 10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, 18. MAI 2018
STADT PASSAU

SIEGEL

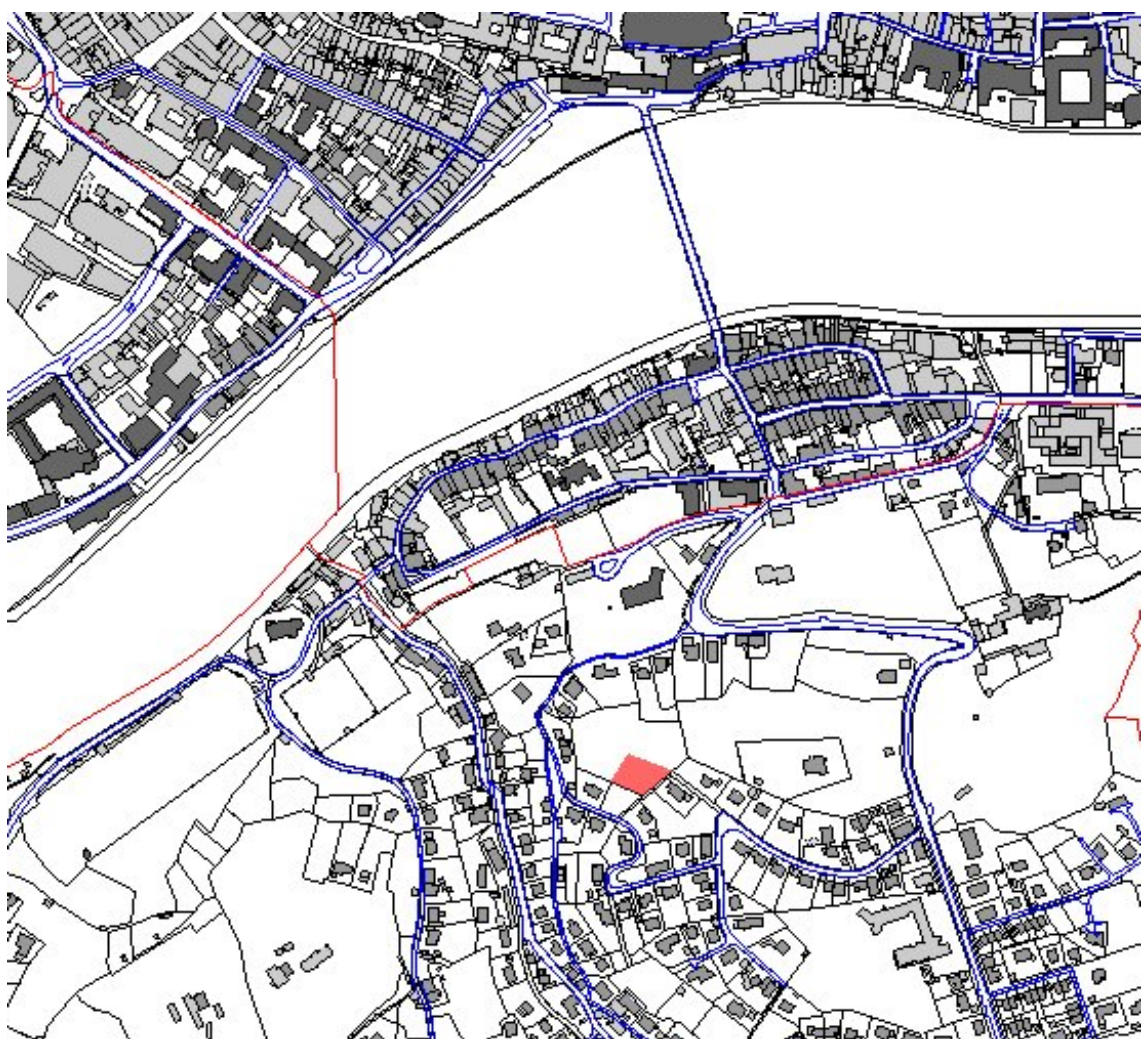
OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 12 AM 23.05.2018 RECHTSVERBÜNDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WRKSAM- WERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT IM UNTERNEHMEN STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, 18. MAI 2018
STADT PASSAU

SIEGEL

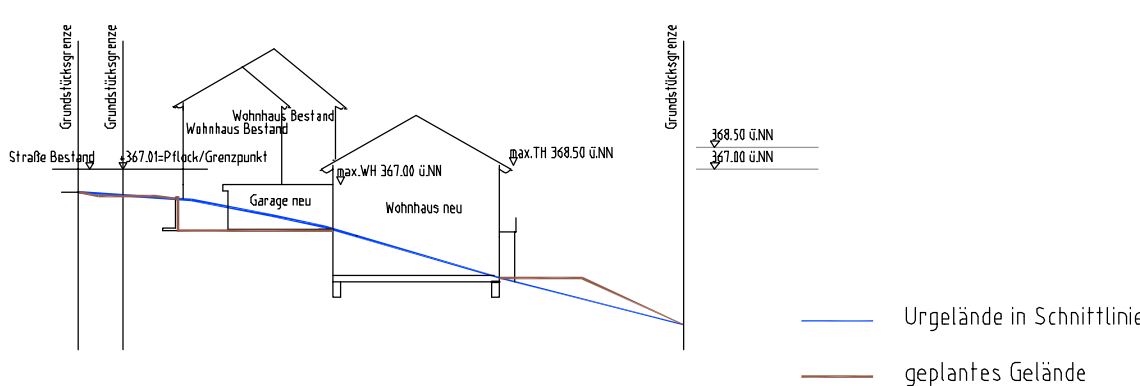
OBERBÜRGERMEISTER



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
DER STADT PASSAU
"MOZARTSTRASSE"
GEMARKUNG BEIDERWIES

PLANUNGSSTAND	VORENTWURF	STATUS	VORENTWURF	DATUM	NAME
BEARBEITET	BEARBEITET	ENTWURF	ENTWURF	19.01.2018	KITZ
BEARBEITET	BEARBEITET	ENTWURF	ENTWURF	28.03.2018	KITZ
BEARBEITET	BEARBEITET	ENTWURF	ENTWURF	28.03.2018	KITZ

PLANUNG: PETER KITZMÜLLER, LANDSCHAFTSARCHITECT UND STADTPLANER, WÜRTHSTR. 1, 94022 PASSAU, T 46747



SCHNITT GEMÄSS SCHNITTLINIE LAGEPLAN M 1:500

Schnitt gemäß Planung architektur_puls, Neustadt a.d. Aisch