

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAYBO - ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 0.1 NEUBAUTEN, EINFRIEDUNGEN UND VERÄNDERUNGEN AN BAULICHEN ANLAGEN MÜSSEN SICH IN DAS ORTS- STRASSEN- UND LANDSCHAFTSBILD EINFÜGEN.
- 0.2 DACHFORM: SATTELDACH; DACHAUFBAUTEN, QUERGIEBEL U. Ä. DÜRFEN IN IHRE BREITE JE DACHSEITE MAX. EIN DRITTEL DER GEBÄUDELÄNGE AUFWEISEN.
- 0.3 DACHDECKUNG: ZIEGEL- ODER BETONDACHSTEINE ROT, BRAUN UND GRAU
- 0.4 KNIESTOCK: NUR KONSTRUKTIVER KNIESTOCK BEI ZWEI VOLLGESCHOSSEN ZULÄSSIG
- 0.5 BEGRENZUNG DER WOHNHEITEN: PRO WOHNGEBÄUDE IST MAXIMAL EINE WOHNHEIT ZULÄSSIG.
- 0.6 GRUNDSTÜCKZUFahrTEN, STELLPlätze ETC. SIND AUSSCHLIESSLICH MIT WASSERDURCHLASSIGEN BELAGEN AUSZUFÜHREN.
- 0.7 NIEDERSCHLAGSWASSER VON DÄCHERN UND WOHNWEGEN SIND BREITFLÄCHIG ÜBER SICKErUNGSANLAGEN DEM GRUNDWASSER ZUZUFÜHREN ODER ÜBER WECSSEITENORÄBEN ABZULEITEN. ZUR WASSERÜCKHALTUNG IST DER BAU EINER ZISTERNE ERFORDErLICH. DIE BESTIMMUNGEN DER ENWASSERUNGSsatzUNG DER STADT PASSAU SIND ZU BERÜCKSICHTIGEN UND EINZUHALTEN.
- 0.8 PRO BAUGRUNDSTÜCK SIND MIND. 2 OBSTBÄUME HOCHSTAMM ALTER SORTEN VORZUSEHEN.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 II MAXIMALE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE, BEI GELÄNDENEIGUNG VON 1,50 M UND MEHR BEZOGEN AUF DIE GEBÄUDEtIEFE IST HANGBAUWEISE ANZUWENDEn.
- 1.2 o OFFENE BAUWEISE
- 1.3 VORGESCHLAGENE GEBÄUDEStELLUNG - DIESES ZEICHEN FÜR GEBÄUDE SETZT GLEICHZEITIG DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE ANZAHL DER HAUPTGEBÄUDE FEST.
- 1.4 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- 1.5 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE MIT STRASSENBELAGTGRÜN/ZUFahrTSBEREICH ZU PRIVATGRUNDSTÜCKEN

- 1.6 ÖFFENTLICHER FELd- UND WALDWEG
- 1.7 FELd- UND WALDWEG, PRIVAT
- 1.8 STRASSENBEGrENZUNGSLINIE (ABGrENZUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN FLÄCHEN)
- 1.9 UNTERErRDISCHER ABWASSERKANAL (NUR SCHMUTZWASSER)
- 1.10 20 kV FREILEITUNG, BESTEHEND MIT BEIDSEITIGEM SCHUTZSTREIFEN
- 1.11 VORGESCHLAGENE ORTSrANDEINGRÜNUNG, STREUOBSTWIESEN UND SONSTIGE INGRÜNUNGEN MIT STANDORTGEGRECHTEN LAUBBÄUMEN UND STRÄUCHERN ENTSPr. DEN TEXTL. FESTSETZUNGEN 0.8 - 0.10
- 1.12 BÄUME, ZU ERHALTEN.
- 1.13 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN
- 1.14 GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG

HINWEISE

- BEST. FLURSTÜCKSGRENZEN
- BEST. HAUPTGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
- BEST. NEBENGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSNUMMER
- BÖSCHUNG
- HÖHENLINIEN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKStEILUNG; ZUFahrTS- MÖGLICHKEITEN ZU ZUKÜNFTIG HINTERLIEGENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN SIND ZU BERÜCKSICHTIGEN.
- BAUDENKMAL
- HALTESTELLE

B 0205-008 KARTIERTES BIOTOP DER STADT PASSAU MIT NUMMER

UM DEN ANFALL VON OBERFLÄCHENWASSER GERING ZU HALTEN, DIE VERDUNSTUNG ZU FÖRDERN UND DEN GRUNDWASSERHAUSHALT ZU STÄRKEN, WIRD DIE DEZENTRALE REGENWASSERÜCKGEWINNUNG IN OFFENEN RINNEN, MULDEN UND GRÄBEN EMPFOHLEN.

SATZUNGSTEXT

AUFGRUND DES § 35 ABS. 6 BAUGB. IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 ERLASST DIE STADT PASSAU MIT BESCHLUSS VOM FOLGENDE AUSSENBEREICHSSATZUNG:

§ 1 Anlass und Ziel der Planung
 Entlang der Einöder Straße in der Gemarkung Ries, hat sich aus historisch belegbaren Hofstellen mit Zwei- und Dreiseitenanlagen durch Veränderungen in der Bewirtschaftung der Hofstellen, Verringerung bzw. Stilllegung der landwirtschaftlichen Produktion der Charakter des Siedlungsbereiches verändert. Heute ist der Gebäudebestand auf ca. 30 Wohngebäude mit entsprechenden Nebengebäuden angewachsen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Stadtverwaltung hat Anträge und Bauanträge im Bereich der Einöder Straße vorliegen. Um für den im Außenbereich befindlichen Siedlungsfall nach § 35 VI 4 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und anstehende Bauanträge einheitlich werten und behandeln zu können, ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erforderlich.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich
 Diese Satzung gilt für den Siedlungsbereich entlang der Einöder Straße. Der Geltungsbereich liegt westlich vom Stadtteil Schalding r.d. Donau und ist abgegrenzt über eine Gemeindeverbindungsstraße Schaldinger Straße. Das Satzungsgebiet umfasst folgende Flurstücke Nr.: 1550/2, 1548/1F, 1549/2, 1549/3, 1550/3, 1550/5, 1552/4, 1552/3, 1344/14, 1344/11, 1535TF, 1552/7 TF, 1540TF, 1540/1, 1541/2, 1539/1TF, 1538, 1538/1TF, 1532/2TF, 1557/3, 1557/2, 1557/1, 1557/4, 1557/5, 1552/6, 1552/8, 1552/9, 1552/2, 1531TF, 1589/2TF, 1589/3, 1589/4, 1589/5, 1587/1TF, 1590TF, 1588/1TF, 1588TF, 1587TF, 1587/2, 1615/1/2, 1585TF, 1585/311, 1586TF, 1588/1TF, 1588/2, 1588TF, alle Gemarkung Heining.

§ 3 Art des Gebietes
 In dem Geltungsbereich der Satzung befinden sich z.Zt. fast ausschließlich Wohngebäude mit Nebengebäuden. Es wird gem. § 35 VI BauGB festgesetzt, dass es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einiger Gewicht vorhanden ist.

§ 4 Rechtsfolgen
 Im Geltungsbereich der Satzung kann den in dem § 3 bezeichneten im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches sonstigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass 1. sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder 2. Die Erhaltung oder Verfestigung einer Siedlungsfläche befürchten lassen. Im Satzungsgebiet bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1.2 und 4 des Baugesetzbuches unberührt.

§ 5 Sächlicher Anwendungsbereich
 Die Bebauung der im Satzungsplan ausgewiesenen Bauflächen sowie Veränderungen bei Umbauten des Bestandes haben Flächenneuversiegelungen mit Eingriffen in Natur und Landschaft zur Folge. Entsprechend § 14 ff BnatSchG sind derartige Eingriffe in Natur und Landschaft wieder auszugleichen. Da Baumaßnahmen im Satzungsgebiet sporadisch und zeitlich nicht zu definieren sind, müssen die Ausgleichsmaßnahmen Vorhaben bezogen beurteilt und einzeln bewertet werden. Im Rahmen der Genehmigung von Baumaßnahmen mit einer Kompensationsverpflichtung ist eine Ausgleichsplanung an die untere Naturschutzbehörde in der Genehmigungsunterlagen anzuschließen. Im Einzelfall erfolgt die Berechnung durch die untere Naturschutzbehörde der Stadt Passau.

§ 6 Erschließungsanlagen
 Erschließungsstraße
 Zum Ausbau der Erschließungsstraße werden entsprechende Teilflächen von Anliegergrundstücken benötigt. Der erforderliche Ausbau ist in der Planung berücksichtigt und ist in Koppelung mit Baugenehmigungen umzusetzen.

Trinkwasserversorgung
 Der Geltungsbereich der Satzung ist an das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Passau angeschlossen.

Abwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung
 Abwasser kann in den vorhandenen öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Gemäß § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuan schlüssen ist grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung anzustreben. Das anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln, deren Überlauf ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Das Einleiten von Oberflächenwasser in den Abwasserkanal ist nicht statthaft.

Energieversorgung
 Die Energieversorgung wird von den Stadtwerken Passau gewährleistet. Eine Errichtung von Bauwerken unter- bzw. oberhalb vorhandener Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie Anpflanzung von Bäumen in deren Trassenbereich sind nicht zulässig.

§ 7 Naturschutz und Landschaftspflege
 Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft
 Die Bebauung der im Satzungsplan ausgewiesenen Bauflächen sowie Veränderungen bei Umbauten des Bestandes haben Flächenneuversiegelungen mit Eingriffen in Natur und Landschaft zur Folge. Entsprechend § 14 ff BnatSchG sind derartige Eingriffe in Natur und Landschaft wieder auszugleichen. Da Baumaßnahmen im Satzungsgebiet sporadisch und zeitlich nicht zu definieren sind, müssen die Ausgleichsmaßnahmen Vorhaben bezogen beurteilt und einzeln bewertet werden. Im Rahmen der Genehmigung von Baumaßnahmen mit einer Kompensationsverpflichtung ist eine Ausgleichsplanung an die untere Naturschutzbehörde in der Genehmigungsunterlagen anzuschließen. Im Einzelfall erfolgt die Berechnung durch die untere Naturschutzbehörde der Stadt Passau.

§ 8 Bodenschutz
 Gesetzliche Grundlage für den Bodenschutz bildet das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG). Aus Bodenschutzgründen sollte der anfallende Erdaushub zu Ausgleichsmaßnahmen im überplanten Gebiet verwendet werden. Der Mutterboden und die humusbildenden Schichten sind vor Baubearbeiten geordnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände auszubringen oder einer anderen geeigneten Wiederverwendung zuzuführen.

§ 9 Inkratfretten
 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

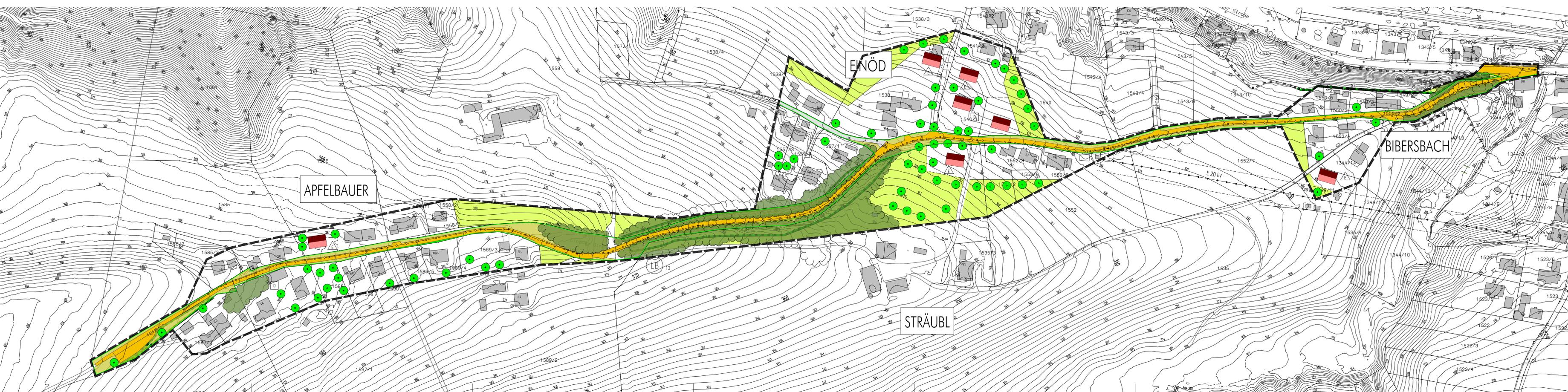
Hinweise:
 Das Einleiten von Oberflächenwasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleileitungen sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: DER STADTENTWICKLUNGS-AUSSCHUSS DER STADT PASSAU HAT IN SEINER SITZUNG VOM ... BESCHLOSSEN, FÜR DEN BEREICH 'ALTE POSTSTRASSE/HÖHENREUTWEG', GEMARKUNG HEINING, EINE AUSSENBEREICHSSATZUNG NACH § 35 ABS. 6 BAUGB AUFZUSTELLEN.
- 2. FACHTSTELLENANHÖRUNG: DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELÄNGE WURDE VOM ... BIS ... GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEBEGEN.
- 3. BÜRGERBETEILIGUNG: DIE ÖFFENTLICHKEIT HATTE VOM ... BIS ... GELEGENHEIT, SICH ZUR GEPPLANTEN SATZUNG ZU ÄUSSERN.
- 4. SATZUNGSBESCHLUSS: DER STADTRAT DER STADT PASSAU HAT DIE SATZUNG AM 25.07.2011 BESCHLOSSEN.

STADT PASSAU,
 OBERBÜRGERMEISTER

STADT PASSAU,
 OBERBÜRGERMEISTER



ÜBERSICHTSKARTE OHNE MASSTAB

AUSSENBEREICHSSATZUNG DER STADT PASSAU 'EINÖDER STRASSE'			
GEMARKUNG HEINING			
STADTPLANUNG	LEITUNG	DATEI	NAME
BEARBEITET	ENTWURF	21.01.2019	ESH
GEKORRIGT			
M 1:1000			