

## 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. DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEMÄSS BAYBO SIND EINZUHALTEN.
- 0.2 DACHFORM: SATTELDACH; DACHAUFBAUTEN, QUERGIEBEL U. Ä. DÜRFEN IN IHRER 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 WOHNUNGSBAUWERK IST MAXIMAL EINE WOHNHEIT ZULÄSSIG.
- 0.6 GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN, STELLPLÄTZE ETC. SIND AUSSCHLIESSLICH MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN AUSZUFÜHREN.
- 0.7 BAULICHER SCHALLSCHUTZ IM ÖSTLICHEN PLANUNGSBEBIET SIND AN ALLEN FASSADEN UND DACHFLÄCHEN, DIE DER AUTOBAHN ZUGEWANDT SIND UND HINTER DENEN SICH SCHUTZBEDÜRFTIGE RÄUME BEFINDEN, BEI ERRICHTUNG UND ÄNDERUNG DER GEBÄUDE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR AUSSENÄRM VORZUSEHEN, DIE GEWÄHRLEISTEN, DASS DIE ANFORDERUNGEN AN DIE LUFTSCHALLDÄMMUNG VON AUSSENBAUTEILEN EINGEHALTEN WERDEN. ERF. R = 45 dB
- 0.8 NIEDERSCHLAGSWASSER VON DÄCHERN UND WOHNWEGEN SIND BREITFLÄCHIG ÜBER SICKEANLAGEN DEM GRUNDWASSER BZW. DER BELEBTEEN BODENZONE (OBERFLÄCHIGE VERSICKERUNG MIT BEGÜNSTIGUNG DER VERDÜNSTUNG) ZUZUFÜHREN ODER ÜBER WEGSEITENGRÄBEN ABZULEITEN. ZUR WASSERRÜCKHALTUNG IST DER BAU EINER ZISTERNE ERFORDERLICH. DIE BESTIMMUNGEN DER ENWÄSSERUNGSsatzUNG DER STADT PASSAU SIND ZU BERÜCKSICHTIGEN UND EINZUHALTEN.
- 0.9 PRO BAUGRUNDSTÜCK SIND MIND. 2 OBSTBÄUME-HOCHSTAMM ALTER SORTEN VORZUSEHEN.
- 0.10 FÜR DIE VORGESCHLAGENEN STREUOBSTPFLANZUNGEN SIND HEIMISCHE OBSTBÄUME STU MIND. 12 - 14 CM ZU VERWENDEN.
- 0.11 DIE VORHANDENE BEPFLANZUNG IST ZU PFLEGEN UND ZU ERHALTEN. GEGENÜBER LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN IST BEI BAUMPFLANZUNGEN (WUCHSHÖHE > 2,0 M) EIN ABSTAND VON 4,0 M EINZUHALTEN.
- 0.12 GELÄNDEABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN HÖHER ALS 1,0 M SIND UNZULÄSSIG.
- 0.13 GRÜNSTEIFEN, DIE AN LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN GRENZEN, SIND JÄHRLICH ZWEIFAL ZU MULCHEN.
- 0.14 BEI BAUMASSNAHMEN AM UND IM BEREICH DES BAUDENKMALS IST DAS AMT FÜR DENKMALPFLEGE ZU BETEILIGEN.

## 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
- 1.6  ÖFFENTLICHER FELD- UND WALDWEG (NICHT AUSGEBAUT)
- 1.7  FELD- UND WALDWEG, PRIVAT
- 1.8  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (ABGRENZUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN FLÄCHEN)
- 1.9  UNTERIRDISCHER ABWASSERKANAL (NUR SCHMUTZWASSER)
- 1.10  20 KV FREILEITUNG, BESTEHEND MIT BEIDSEITIGEM SCHUTZSTREIFEN
- 1.11  VORGESCHLAGENE ORTSRANDEINGRÜNUNG, STREUOBSTWIESEN UND SONSTIGE EINGRÜNUNGEN MIT STANDORTGERECHTEN LAUBBÄUMEN UND STRÄUCHERN ENTSPR. DEN TEXTL. FESTSETZUNGEN 0.9 - 0.11
- 1.12  BÄUME, GEHÖLZ ZU ERHALTEN UND BEI VERLUST DURCH EINE GLEICHWERTIGE BAUMPFLANZUNG IN DER DARAUFFOLGENDEN PFLANZSAISON ZU ERSETZEN.
- 1.13  UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN
- 1.14  GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG
- 1.15  VERSORGUNGSFLÄCHE
- 1.16  TRAFOSTATION
- 1.17  MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHE

## HINWEISE

- SD  SATTELDACH
-  BEST. FLURSTÜCKSGRENZEN
-  BEST. HAUPTGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
-  BEST. NEBENGEBAUDE

-  BEST. WEIHER
-  FLURSTÜCKSNUMMER
-  HÖHENLINIEN
-  STADTGRENZE
-  NATURDENKMAL (400 JÄHRIGE STIELEICHE)
-  WASSERLEITUNG, PRIVAT
-  VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTELLUNG: ZUFAHRSMÖGLICHKEITEN ZU ZUKÜNFTIG HINTERLIEGENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN SIND ZU BERÜCKSICHTIGEN.
-  BAUDENKMAL: ALTE POSTSTRASSE 90
-  HALTESTELLE
-  B 0205-008 KARTIERTES BIOTOP DER STADT PASSAU MIT NUMMER

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

## SATZUNGSTEXT

### Änderung der Außenbereichssatzung

Aufgrund des § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Stadtrat der Stadt Passau folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anlass und Ziel der Planung  
Im Siedlungsbereich Alte Poststraße/Höhenreutweg in der Gemarkung Heining hat sich aus landwirtschaftlichen Hofstellen durch Veränderungen in der Bewirtschaftung der Hofstellen, Verringerung bzw. Stilllegung der landwirtschaftlichen Produktion der Charakter des Siedlungsbereiches verändert. Die Ortschaft ist heute auf 25 Hauptgebäude mit entsprechenden Nebengebäuden angewachsen. Der Siedlungsbereich liegt am Stadtrand, im Osten verhindert die Autobahn eine Ausweitung. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.  
Um für den im Außenbereich befindlichen Siedlungsteil nach § 35 VI 4 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und eventuelle Bauanträge einheitlich werten und behandeln zu können, ist die Änderung der Außenbereichssatzung erforderlich.

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den Siedlungsbereich „Alte Poststraße/Höhenreutweg“. Der Geltungsbereich liegt an der Stadtgrenze, westlich vom Stadteil Rittsteg und ist angebunden über eine Gemeindeverbindungsstraße an den Stadteil Schalding r.d. Donau.  
Das Satzungsgebiet umfasst folgende Flurstücke Nr. 1445/1, 1445/2, 1445/3, 1445/4, 1445/5, 1441/1, 1430/3, 1430/4, 1430/2/1, 1435/2/1, 1436/1, 1432/7, 1433/2/1, 1433/5, 1433/3, 1434/6, 1436/2, 1433/4, 1435/5, 530/3, 530/2, 530/1/1, 1435/2, 1436/4, 529/1, 1437/2/1, 1436/3, 1436/5, 1436/6, 1437/1, 1437/3, alle Gemark. Heining.  
Das Gesamtgebiet des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung umfasst eine Fläche von insgesamt 17.280 m².  
Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB in beiliegender Planzeichnung „Lageplan zur Satzung M 1:1000“ mit einer Grenzlinie für den räumlichen Geltungsbereich, nach Planzeichnerverordnung, ausgewiesen

### § 3 Art des Gebietes

In dem Geltungsbereich der Satzung befinden sich vorwiegend Wohngebäude mit wenigen landwirtschaftlichen und handwerklichen Betrieben. Es wird gem. § 35 VI BauGB festgestellt, dass es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem 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 Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.  
Im Satzungsgebiet bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1, 2 und 4 des Baugesetzbuches unberührt.

### § 5 Sachlicher Anwendungsbereich

Vorhaben im Sinne des § 4 Satz 1 sind folgende Vorhaben:  
a) Errichtung von Wohngebäuden für jeweils nur eine Wohnung, die sich in die nähere Umgebung einfügen, Hauptgebäude sind nur im Bereich der einzelnen im Lageplan festgesetzten Baufelder zulässig. Doppelhäuser gelten bezüglich der Anzahl der Wohnungen als zwei Einzelwohnhäuser.  
b) Erweiterung von Wohngebäuden, auch wenn sie von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 des Baugesetzbuches nicht erfasst werden, bis zu einer Größe von 50 vom Hundert des vorhandenen Gebäudes.  
c) Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken, wenn die äußere Gestalt der baulichen Anlage im Wesentlichen erhalten bleibt.  
d) kleinere, das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerks- oder Gewerbebetriebe Gehölzbestände sind dabei zu schonen.

### § 6 Erschließungsanlagen

Löschwasserversorgung  
Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz anzubringen.  
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. Das anfallende Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, vernieselt oder direkt oder über eine Regenwasserkanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist über einen Sickerstest zu belegen. Soweit keine Versickerung erfolgen kann, ist nachzuweisen, dass die Entsorgung des Oberflächenwassers in ein oberflächengewässer möglich ist. Das Einleiten von Abwasser (auch Niederschlagswasser) in das Grundwasser bzw. in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der §§ 25 und 46 WHG erfolgt.  
Eine Einleitung in den vorhandenen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig

### § 7 Naturschutz und Landschaftspflege

Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft  
Die Bebauung der im Satzungsplan ausgewiesenen Baufelder sowie Veränderungen bei Umbau der Bestände 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 mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen. Im Einzelfall erfolgt die Berechnung durch die untere Naturschutzbehörde der Stadt Passau.

Für die mit den Genehmigungsunterlagen ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen muss Planungssicherheit bestehen. In Verbindung mit der unteren Naturschutzbehörde ist vorab die Realisierbarkeit der Maßnahme sowie die Kompensation des Eingriffs zu prüfen.  
Die Kompensationsmaßnahmen sollen die Darstellung für Neupflanzungen zur Ortsrandeingrünung berücksichtigen.

### Artenschutz

Gegenentfalls können geschützte Arten betroffen und artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG tangiert sein. Bei einer Betroffenheit streng geschützter Arten sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen des einzelnen Bauvorhabens im jeweiligen Bauantragsverfahren zu prüfen.  
Notwendige Gehölzpflanzungen dürfen zum Schutz europäischer Brutvogelarten nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar eines jeden Jahres erfolgen.

### § 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 Bauarbeiten geordnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände auszubringen oder einer anderweitigen Wiederverwendung zuzuführen.

### § 9 Inkrafttreten

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 Bleideckungen sind unzulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: DER STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSS DER STADT PASSAU HAT IN SEINER SITZUNG VOM 30.01.2019 BESCHLOSSEN, FÜR DEN BEREICH "ALTE POSTSTRASSE/HÖHENREUTWEG", GEMARKUNG HEINING, EINE AUSSENBEREICHSSATZUNG NACH § 35 ABS. 6 BAUGB AUFZUSTELLEN.
- 2. FACHSTELLENANHÖRUNG: DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE VOM 08.02.2019 BIS 11.03.2019 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.
- 3. BÜRGERBETEILIGUNG: DIE ÖFFENTLICHKEIT HATTE VOM 08.02.2019 BIS 11.03.2019 GELEGENHEIT, SICH ZUR GEPLANTEN SATZUNG ZU ÄUSSERN.
- 4. SATZUNGSBESCHLUSS: DER STADTRAT DER STADT PASSAU HAT DIE SATZUNG AM 24.06.2019 BESCHLOSSEN.

(STIEGEL)

ÖBERBÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN:

DIE AUSSENBEREICHSSATZUNG WURDE IM ANTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 73 AM 17.07.2019 ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT. MIT DER BEKANTMACHUNG WURDE DIE SATZUNG RECHTSVERBINDLICH.

STADT PASSAU, 25.06.2019

(STIEGEL)

ÖBERBÜRGERMEISTER



ÜBERSICHTSPLAN OHNE MASSTAB

AUSSENBEREICHSSATZUNG DER STADT PASSAU "ALTE POSTSTRASSE/HÖHENREUTWEG" 1. ÄNDERUNG GEMARKUNG HEINING			
STADTPLANUNG	BEARBEITET GEHECKERT	STATUS ENTWURF	DATUM 30.01.2019
			NAMME EHH
M 1:1000			