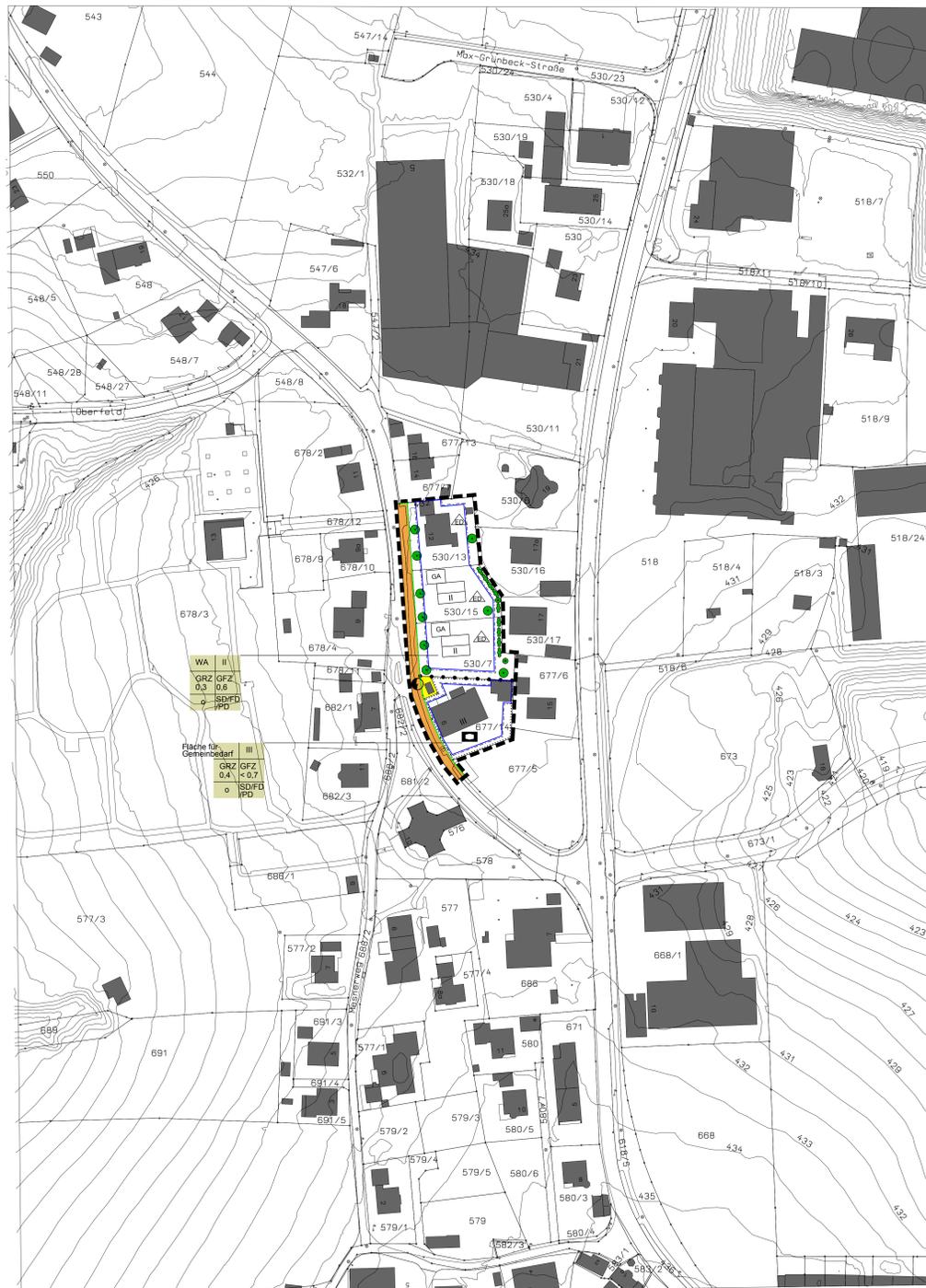


## Bebauungsplanänderung



### Planliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
 II Begrenzung der Wohneinheiten:  
 Pro Gebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig

#### Maß der baulichen Nutzung im WA

- GRZ 0,3 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO  
 GFZ 0,6 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO  
 II Zahl der möglichen Vollgeschosse  
 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

#### Maß der baulichen Nutzung für Gemeinbedarfsflächen

- GRZ 0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO  
 GFZ < 0,7 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO  
 III Zahl der möglichen Vollgeschosse

#### Baugrenzen, Bauweise

- Baugrenze Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten  
 offene Bauweise

#### Gemeinbedarfsflächen

- Flächen für Gemeinbedarf  
 Sozialen Zwecken dienende Gebäude hier Kindergarten

#### Versorgungsflächen

- Flächen für Versorgungsanlagen  
 Elektrizität

#### Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfläche, öffentlich (Fahrbahn und Gehweg)

#### Grünordnung

- anzupflanzende Bäume und Sträucher (bodenständige Arten - Standortvorschlag)

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SD/IPD/IFD Satteldach, Pultdach, Flachdach

GA Garage (Standortvorschlag)

#### Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen  
 bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer  
 bestehendes Nebengebäude  
 Flurstücksnummer  
 Höhenlinien  
 Bebauungsvorschlag

Erschließungsanlagen:  
 Eventuell anfallende Kosten für den Umbau der Erschließungsanlagen (Bordsteinabsenkung, etc.) gehen zu Lasten des Antragstellers.

### Textliche Festsetzungen

#### 0.1 Gebäude

- 0.1.1 Dachform:  
 Satteldach, Neigung 18° - 30°  
 Pultdach, Neigung 5° - 12°  
 Flachdach

- 0.1.2 Dacheindeckung:  
 Ziegeleindeckung, Betondachsteine, rot oder anthrazit.  
 Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Blecheindeckungen über 50 m² dürfen nur in Verbindung mit Anlagen zur Vorreinigung, die nach Bauart zugelassen sind, verwendet werden.  
 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.  
 Flachdach: Kiesdach oder begrüntes Flachdach

- 0.1.3 Kniestock:  
 max. 0,50 m von OK Rohdecke bis OK Pfette

- 0.1.4 Dachaufbauten:  
 max. 2 Dachgauben pro Dachseite mit je max. 1,75 m² Vorderansichtsfläche  
 sonstige Dachanschnitte unzulässig

- 0.1.5 Geschöbshöhe:  
 max. 3,00 m

- 0.1.6 Wandhöhe:  
 Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 4 BayBO zu bestimmen.  
 Wandhöhe bei II: max. 6,75 m ab natürlichem Ursprungsgelände (traufseitig)  
 Firsthöhe bei Pultdach: Bei Pultdächern wird die maximale Wandhöhe an der Firstseite auf 8,75 m beschränkt.  
 Bei Bauangelegenheiten ist ein Plan als Geländeschnitt beizulegen.  
 Die Darstellung des Umgeländes sowie des geplanten Geländes und Gebäudes ist erkennbar und nachweisbar (Höhe über NN) darzustellen.

#### 0.2 Garagen und Nebengebäude

- 0.2.1 Garagen, Carports und weitere Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 0.3 Einfriedungen

- 0.3.1 zulässige Einfriedungen:  
 Zäune: Stahl-, Holz- oder Maschendrahtzäune, Höhe bis 1,50 m  
 Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen  
 Hecken: in freiwachsender und geschichtener Form  
 Müll und Wertstofftonnen sind an der öffentlichen Straße hinter Sichtschutzwänden oder im Gebäude unterzubringen.

#### 0.4 Garagenöffnungen

- 0.4.1 Garagenöffnungen sind mit Pflaster, Rasenpflaster oder Rasengittersteine auszuführen.  
 Versiegelte Flächen sind weitgehend zu vermeiden und möglichst wasserdurchlässig sein.

#### 0.5 Oberflächenwasser- und Schmutzwasserentsorgung

- 0.5.1 Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.  
 Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gedrosselt gestattet werden.  
 Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen.  
 Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz / Wasserrecht zu regeln.  
 Die Bestimmungen der Entwässerungsatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.  
 Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen.  
 Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.  
 Gegen Hang- / Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen.  
 Als Hilfestellung wird das DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

#### 0.6 Sonstige Festsetzungen

- 0.6.1 Eine Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.  
 Der Freiflächenanteil von 40% ist im Rahmen des Baugenehmigungs-, Freistellungsverfahrens mit Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes nachzuweisen.

- 0.6.2 Rettungswege, Flächen für die Feuerwehr  
 Die Richtlinien für die Feuerwehr gemäß der in Bayern bauaufsichtlich eingeführten Richtlinie (Stand Februar 2017) sind zu beachten.

- 0.6.3 Grünordnung  
 Die privaten Grünflächen des Geltungsbereiches werden mit heimischen Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie heimischen Wildgehölzer als verpflanzter Strauch überstellt.  
 Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan entsprechend den textlichen Festsetzungen der Grünordnung im Maßstab 1/200 zu fertigen.

#### Pflanzlisten

1. Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)  
 Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v.m.B  
 Stammumfang 18 - 20 cm  
 Arten:  
 Acer Platan/Pseudoplatan Spitz/Bergahorn  
 Betula Pendula Sandbirke  
 Carpinus Betulus Hainbuche  
 Fagus Sylvatica Rotbuche  
 Fraxinus Excelsior Esche  
 Quercus Robur Stieleiche  
 Tilia Cordata/Platph. Winter- Sommerlinde  
 Salix Spec. Weide in Arten

2. Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)  
 Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v.m.B  
 Stammumfang 16 - 18 CM  
 Arten:  
 Acer Campestre Feldahorn  
 Crataegus Monogyna Weissdorn  
 Prunus Avium Vogelkirsche  
 Salix Spec. Weide in Arten  
 Sorbus Aucuparia Eberesche  
 Obstbäume In regionaltypischen Arten und Sorten

3. Strauchgehölzpflanzungen  
 Pflanzqualität: V. Str. 5 Triebe

- Arten:  
 Cornus Mae Kornelkirsche  
 Cornus Sanguinea Roter Hartriegel  
 Corylus Avellana Hasel  
 Euonymus Europaeus Pfaffenhütchen  
 Ligustrum Vulgare Rainweide  
 Lonicera Xylosteum Heckenkirsche  
 Prunus Spinosa Schlehe  
 Rhamnus Cathartica Kreuzdorn

Ansonsten gelten die Richtlinien des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "St. Korona"

### Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplanentwurf vom 15.05.2019 mit Begründung hat vom 24.05.2019 bis 01.07.2019 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 18 vom 15.05.2019 bekannt gemacht.

Die Stadt Passau hat den Beschluss vom 11.11.2019 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 20.11.2019

Stadt Passau

Oberbürgermeister Siegel

Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 33 am

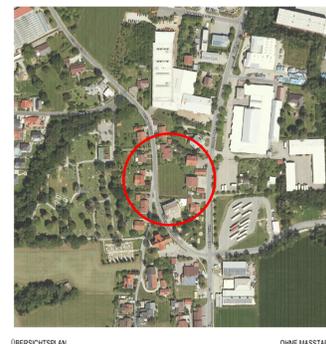
27.11.2019 rechtsverbindlich.

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

Passau, den 20.11.2019

Stadt Passau

Oberbürgermeister Siegel



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU				
"ST. KORONA"				
5. ÄNDERUNG				
GEMARKUNG HACKLBERG				
STADTPLANUNG	BEARBEITET	STATUS	DATUM	NAME
M 1:1000	GEÄNDERT	GEÄNDERT		