



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

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





|       |     |
|-------|-----|
| WA    | II  |
| GRZ   | GFZ |
| 0,3   | 0,6 |
| SD/FD | /PD |

|                         |       |     |
|-------------------------|-------|-----|
| Fläche für Gemeinbedarf |       | III |
| GRZ                     | GFZ   |     |
| 0,4                     | < 0,7 |     |
| SD/FD                   | /PD   |     |

# 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 Gemeinbedarfsfläche

- 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
- o 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/PD/FD Satteldach, Pultdach, Flachdach



Garage (Standortvorschlag)

## Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen



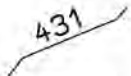
bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer



bestehendes Nebengebäude

668/1

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°

Pulldach, Neigung 5° - 12°

Flachdach

### 0.1.2 Dacheindeckung:

Ziegeleindeckung, Betondachsteine, rot oder anthrazit.

Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Blecheindeckungen über 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche

sonstige Dacheinschnitte unzulässig

### 0.1.5 Geschoßhöhe:

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 Pulldach: Bei Pulldächern wird die maximale Wandhöhe an der Firstseite auf 8,75 m beschränkt.

Bei Baueingabe ist ein Plan als Geländeschnitt beizulegen.

Die Darstellung des Ureländes 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 geschnittener Form  
Müll und Wertstofftonnen sind an der öffentlichen Straße hinter  
Sichtschutzwänden oder im Gebäude unterzubringen.

## 0.4 Garagenvorflächen

### 0.4.1 Garagenvorflächen 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 Entwässerungssatzung 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.mB

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/Platyph.   | Winter- Sommerlinde |
| Salix Spec.              | Weide in Arten      |

#### 2. Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. mB

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<br>Arten und Sorten |

### 3. Strauchgehölzpflanzungen

Pflanzqualität: V. Str, 5 Triebe

Arten:

Cornus Mas

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