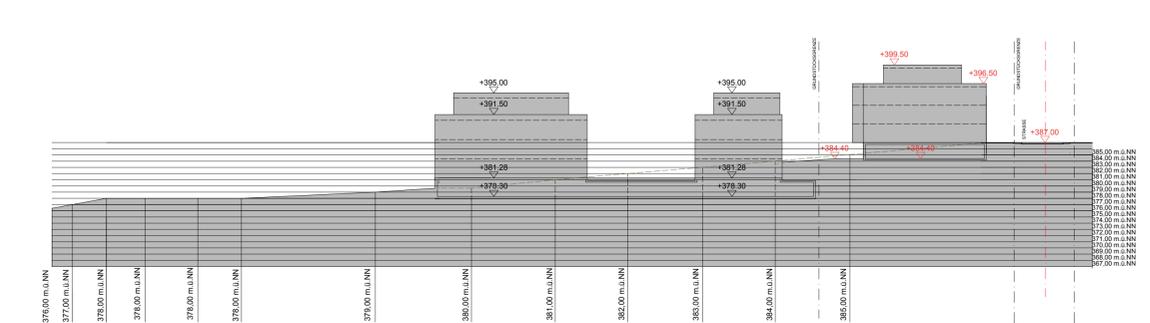




Lageplan Maßstab 1:500



Schnitt A-A Maßstab 1:500

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablonen bsp.

WA	II
0,4 0,7	o
FD / PD	ED

- Art der Nutzung
- WA 5 Allgemeines Wohngebiet, für das nördlich angeschnittene Grundstück Fl.Nr. 313/17 gelten die Nutzungszahlen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.
  - GRZ max 0,45 Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB: Im Teilbaugebiet WA5, Haus Nr. 4, mit einer Brutto-Geschoßfläche von ca. 1000,00 m² wird für den Sozialen Wohnungsbau vorgehalten.
  - GFZ max 1,4
  - WH max Die max. Wandhöhe / Attikahöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen
  - o offene Bauweise
  - g geschlossene Bauweise
  - FD / PD Flachdach / Pultdach
  - IV max. Zahl der Vollgeschosse

### 1.2 Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
  - Baugrenze
- Zu den Nachbargrundstücken ausserhalb des Geltungsbereiches sind zusätzlich die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Ausnahme: Baulinie

### 1.3 Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Ausschließliche Zu- und Ausfahrt der Garage

### 1.4 Grünordnerische Festsetzungen

- Zu pflanzende heimische Laubbäume auf privatem Grund
- Bäume 1. und 2. Ordnung, gem. textlicher Festsetzung (Pfl. 7.1)
- Obstgehölze in regional typischen Arten und Sorten als (H) Hochstamm m. B., STU 10 - 12 cm und (Ha) Halbstamm o. B., STU 10 - 12 cm
- Der Standort auf dem Grundstück ist nicht bindend.

### 1.5 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 44. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 45. Änderung
- Stellplätze
- Umgrünung Tiefgarage
- Flächen mit Abstandsflächenübernahme

### Hinweise

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Parzellen für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser
- 1. - 10.
- HAUS 1 Bebauungsvorschlag
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Höhenangabe, hier +381,00 ü.NN
- Höhenlinien

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 9 Bau GB)

- 2.1.1 Für die in den zeichnerischen Festsetzungen der qualifizierten Teile des B-Plans mit WA 5-3 definierten Bereiche wird ein Allgemeines Wohngebiet WA (4 BauVO) mit folgenden Maßgaben festgesetzt:
- a) Gartenbaubetriebe sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
  - b) Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den maximal zulässigen Höhenfestsetzungen und der maximal zulässigen Grundfläche.
- 2.2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante Strasse darzustellen und bedürfen der Genehmigung. Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig und dürfen nicht steiler sein als 1:1,5. Sie müssen an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschliessen.
- 2.2.3 Sichtbare Stützmauern sind nur bei statisch- und geländebedingten Erfordernissen zulässig. Höhe max. 1,00 m. Sie müssen einen Grenzabstand von mind. 3,0 m haben und sind durch Pflanzungen von überhängenden Arten zu begrünen.

### 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.3.1 Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Gegenüber der Nachbarbebauung außerhalb des Geltungsbereiches sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten bzw. sind entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen wie Abstandsflächenübernahmen zu treffen. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.3.2 Baubäume dürfen durch Terrassen, Balkone, Überdachungen, Lichtschächte, Treppenanlagen überschritten werden.
- 2.3.3 Grenzbauteile sind zulässig.

### 2.4 Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4+22 BauGB)

- 2.4.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Grenzen für Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.4.2 Überdachungen der Tiefgaragen bei Ein- und Ausfahrten sind zulässig.
- 2.4.3 Garagenvorflächen sind mit mindestens 5 m Länge auszubilden und mit Rasenpflaster oder Rasengittersteinen nach DIN herzustellen. Versiegelte Flächen sind zu vermeiden.
- 2.4.4 Für Fahrer sind Stellplätze in ausreichender Anzahl (1 Stellplatz pro Wohneinheit) so zu errichten, dass zur Sicherung der Rahmen abgeschlossen werden kann. Die Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

- 2.5.1 Entwässerung, allgemein
- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Für das Baugelände werden neue Abwasser- und Regenwasserkanäle weitgehend im Bereich der öffentlichen Verkehrswege erstellt. Sofern öffentliche Leitungen auf Privatgrund verlegt werden, sind entsprechende Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt Passau einzuräumen. Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem herzustellen. Nach § 55 Abs. 2 WHG ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem herzustellen. Gemäss § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern bzw. in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten. Die Entwässerungspläne der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der DST, 450 zu legen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Die erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen.
- 2.5.2 Versorgungsleitungen
- Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem; die geplanten Abwasser- und Regenwasserleitungen werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Abwasser: das anfallende Schmutzwasser kann in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden. Oberflächenwasser: Unbelastetes Oberflächenwasser der Gebäude-, Verkehrs- und sonstigen Flächen ist, soweit es nicht ortsnah versickert oder in Zisternen gesammelt wird, in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten.

- Löschwasserversorgung:
- Eine ausreichende Löschwasserversorgung des geplanten "Allgemeinen Wohngebietes" ist sicher zu stellen (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405). Eine Entnahmemöglichkeit für den ersten Löschangriff aus Hydranten ist in ausreichender Anzahl vorzusehen (Abstände der Hydranten voneinander ca. 80 bis 100 m). Aus Gründen der schnelleren Einsatzmöglichkeit und leichteren Auffindbarkeit sind für die Löschwasserentnahme aus dem Wasserleitungsnetz möglichst Überflurhydranten nach DIN 3222 (vgl. DVGW-Merkblatt W331) zu verwenden. Der ergänzend vorgesehene unterirdische Löschwasserbehälter ist nach DIN 14 230 auszuführen und ausreichend zu dimensionieren (nutzbare Löschwassermenge vorliegend mind. 96 m³). Zu beachten sind die "Hinweise für unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230)". Bei der vorgesehenen Verortung des Löschwasserbehälters ist insbesondere auch zu beachten, dass Saugrohr / Sauganschluss so angeordnet werden, dass sie kein "Verkehrshindernis" darstellen und dass sie nicht (z.B. durch parkende Fahrzeuge) verstellt werden können. Die Einnahmestelle muss für Feuerwehrfahrzeuge leicht erreichbar sein und ein hindernisfreies Kuppeln / Verlegen der Saugleitungen ermöglichen.

## 3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Dachdeckung:
- Blei- und Zinkdeckungen sind zu vermeiden. Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleideckungen über 50,0 m² dürfen nur in Verbindung mit Anlagen zur Vorreinigung, die nach Bauart zugelassen sind, verwendet werden.
- 3.2 Höhenlage und Wandhöhe:
- Die max. zulässigen Wandhöhen sind für die jeweiligen Baufelder in der Planzeichnung festgesetzt. Die Wandhöhen errechnen sich von OK, Gelände bis zum Schnittpunkt von Aussenwand und Dachhaut bzw. bis OK Attika.
- 3.3 Solarnutzung:
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auch an den senkrechten Bauteilen, wie Aussenwände und Brüstungen, zulässig.
- 3.4 Abwehrender Brandschutz:
- Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 Abs. 3 BayBo a.f. erlassenen und in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Februar 2007) einzuhalten.

## Hinweise und Empfehlungen

- Dachbegrünung:**
- Es wird empfohlen, Dächer bzw. Teile von Dächern zu begrünen (Wasserrückhaltung, klimatischer Ausgleich, Verdunstung).
- Fassadenbegrünung:**
- Es wird empfohlen, an Fassadenflächen, die auf eine grössere Länge keine Gliederungen, Maueröffnungen aufweisen, eine Fassadenbegrünung vorzusehen (Arten z.B. wilder Wein, Mauerwein, Efeu). Ansonsten ist Fassadenbegrünung grundsätzlich erwünscht.
- Empfehlung zur Geringhaltung des Oberflächenwassers:**
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen und dezentrale Regenwasserhaltung auf privaten Baugrundstücken. Es werden bei den einzelnen Baugrundstücken Zisternen empfohlen. Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das notwendige Mass. Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.
- Telekommunikationsleitungen:**
- Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen vorbehalten. Vorhandene Leitungen in den Randzonen sind zu berücksichtigen.

- Bodendenkmäler**
- Bodendenkmäler unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht und sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde der Stadt Passau bekannt zu machen.
- Fichtenentnahme im Bereich des Wohnhauses Nr. 9:**
- Zur Verringerung des potenziellen Gefährdungsnikos durch umstürzende Bäume für das geplante Wohnhaus Nr. 9 wird empfohlen, sich mit dem Besitzer des angrenzenden Waldes auf die Entnahme der stärkeren Fichten, bis zu einer Entfernung von 25-30 Metern zum Wohnhaus, vor Baubeginn zu verständigen.

## 4.0 Grünordnung

- 4.0.1 Private Grünflächen
- Die privaten Grünflächen entlang der östlichen und der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches werden als Artenreiches Extensivgrünland hergestellt und mit heimischen Bäumen 1. und 2. Ordnung überstellt. Für die Begrünung sind nur heimische und bodenständige Bäume und Sträucher entsprechend der unter Pkt.7 festgesetzten Artenlisten zugelassen. Zur Verwendung kommt hier nur Autochthones Pflanzmaterial des Herkunftsgebietes 5. Für die Ansaat der Wiesenflächen ist die unter 7.5 aufgeführte Saatgutmischung zu verwenden.
- 4.0.2 Grünflächen die nicht bepflanzt werden, oder nicht bepflanzt werden können, werden als Extensive Blumenwiese angelegt.
- 4.0.3 Minimierungs- und Aufwertungsmaßnahmen auf den Eingriffsfächen für Anlagen der Oberflächenentwässerung werden im Landschaftsplan des zugehörigen Wasserrechtsverfahrens festgelegt.

## 4.1 Zeitpunkt der Pflanzungen

- 4.1.1 Die Grünordnungsmaßnahmen sind mit Fertigstellung der geplanten Erschließungsmaßnahmen, spätestens jedoch 1 Jahr nach dieser auszuführen.

## 4.2 Geländemodellierung auf privaten Flächen, Höhenlage von Gebäuden

- 4.2.1 Das ursprüngliche Geländeprofil ist möglichst beizubehalten.

## 4.3 Oberflächenwasser

- 4.3.1 Das gesamte Niederschlagswasser von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist entsprechend der wasserrechtlichen Planung zu behandeln und über das geplante unterirdische Regenrückhaltesystem geregelt abzuliefern. Die unbefestigten Flächen für Lager- und Stellflächen sind generell versickerungsfähig herzustellen. Das Niederschlagswasser von privaten Dachflächen ist in geeigneten Zisternen oder entsprechenden Behältnissen zu sammeln und für die Bewässerung der privaten Grünflächen zu verwenden. Überschüssiges Dachwasser ist über das öffentliche Regenrückhaltesystem geregelt abzuliefern.

## 5.0 Festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen

Die Festsetzungen die in der 44. Änderung getroffen wurden werden beibehalten und entsprechend umgesetzt.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom xx.xx.2019 mit der Begründung hat vom x.x.x bis x.x.x öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. x vom x.x.x bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom x.x.x gemäß §10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den xx. xx 2020  
STADT PASSAU

.....  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 BauBG mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. x vom x.x.x rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienstzeit bereit.

Passau, den xx. xx 2020  
STADT PASSAU

.....  
Oberbürgermeister

## 45. Änderung Bebauungsplan "Rosenau" Gemarkung Grubweg

Entwurf: 29.06.2020  
geändert: xx.xx.2020  
gefertigt von: