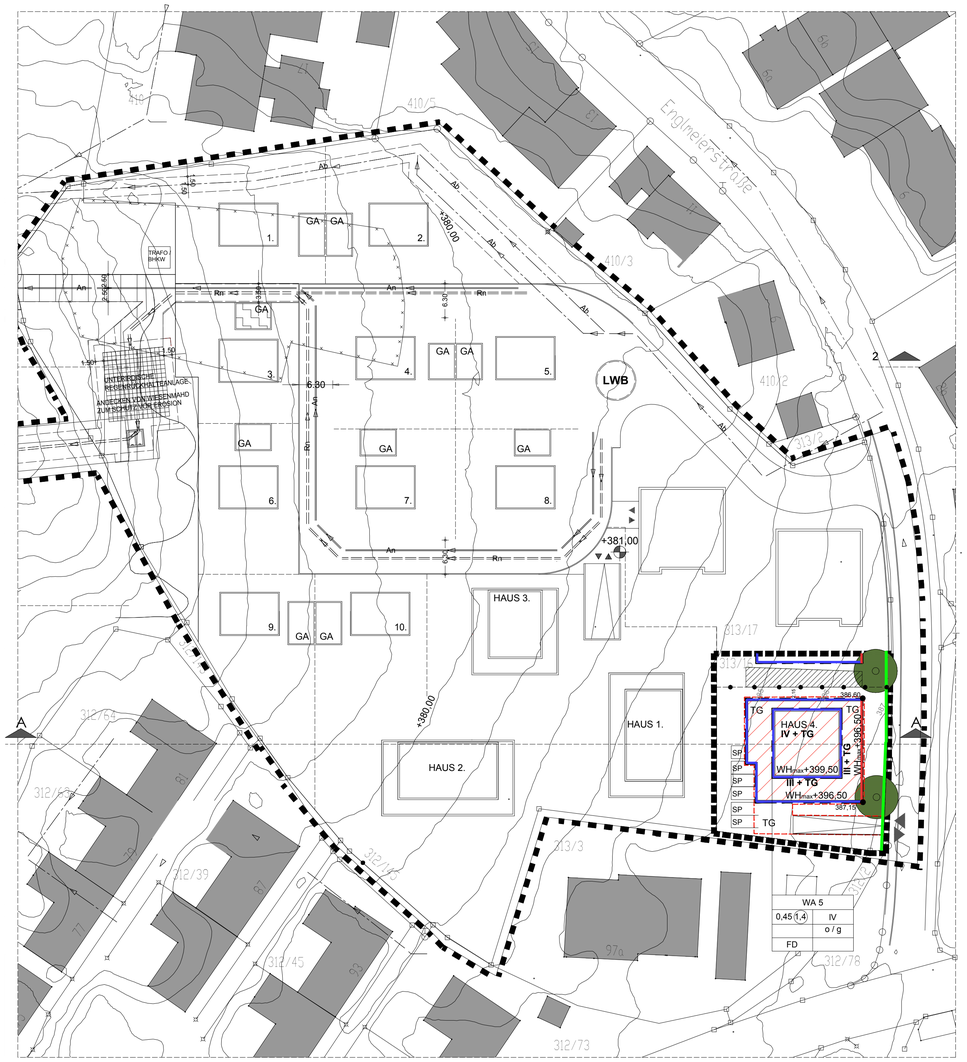
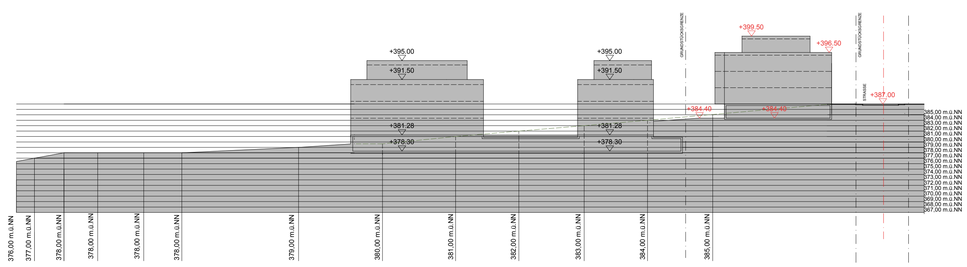


Lageplan Maßstab 1:500



Schnitt A-A Maßstab 1:500

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablonen bsp.

WA	
0,4 (0,7)	II
	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.

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.

GRZ max — 0,45

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 Parkgarage
Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist schallabsorbierend auszukleiden. Sofern Regenrinnen in den Fahrgassen notwendig werden, sind diese in lärmarmer Ausführung einzubauen.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zu pflanzende heimische Laubbäume auf privatem Grund
Bäume 1. und 2. Ordnung, gem. textlicher Festsetzung (Pkt. 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

SP — Stellplätze

TG — Umgrenzung Tiefgarage

Flächen mit Abstandsflächenübernahme

Hinweise

Bestehende Gebäude

Bestehende Grundstücksgrenze

1. - 10. — Parzellen für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser

HAUS 1 — Bebauungsvorschlag

vorgeschlagene Grundstücksteilung

+381,00 — 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 3-5 definierten Bereiche wird ein Allgemeines Wohngebiet WA (4 BauNVO) 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 Vereinbarung wie Abstandsflächenübernahmen zu treffen.

2.3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.3.3 Bauräume dürfen durch Terrassen, Balkone, Überdachungen, Lichtschächte, Treppenanlagen überschritten werden.

2.3.4 Grenzanbauten 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 Fahrräder 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 Baugebiet 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 Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der DST. 450 zu regeln. 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-Arbeitsbaltt 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 Überflurhydranden 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 Entnahmestelle 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 Aussgleich, 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 Verkehrflächen 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 Gefährdungsrisikos 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 Bepflanzung 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 Eingriffsflächen für Anlagen der Oberflächenentwässerung werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan 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 abzuleiten.
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 abzuleiten.

5.0 Festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen

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

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom 29.06.2020 mit der Begründung hat vom 17.07.2020 bis 21.08.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 30 vom 08.07.2020 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebau- ungsplan mit Beschluss vom 19.10.2020 gemäß §10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 20.10.2020
STADT PASSAU

.....
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 BauBG mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 46 vom 21.10.2020 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienstzeit bereit.

Passau, den 21.10.2020
STADT PASSAU

.....
Oberbürgermeister

45. Änderung Bebauungsplan
"Rosenau" Gemarkung Grubweg

Entwurf: 29.06.2020
geändert: 21.10.2020

gefertigt von:

STADT LAND LEBEN
Stadt Land Leben oeg
Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation
Unterer Sand 3-5
94032 Passau
Fon: +49 851 989082-50
Mobil +49 151 24049188
peter.kemperl@stadtlandleben.net

M 1/500