

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach der § 4 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 Begrenzung der Wohneinheiten: Es sind max. 1 Hauptwohnung und 1 Einliegerwohnung mit max 50 m² Wohnfläche je Wohngebäude zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4 zulässiges Höchstmass nach § 19 BauNVO
 GFZ 0,7 zulässiges Höchstmass nach § 19 BauNVO
 II Zahl der möglichen Vollgeschosse nach Planeintrag

3. BAUGRENZEN, BAUWEISE

o offene Bauweise
 Baugrenze (Innerhalb des Geltungsbereichs und zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils aktuell geltenden Fassung einzuhalten)
 Einzelhaus und Doppelhaus sind zulässig

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie
 Erschließung, privat

5. PLANUNG zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung VON NATUR UND LANDSCHAFT

Baum, Standortvorschlag
 Außerhalb der überbaubaren Fläche auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten, Grundstückstreifenflächen und untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgebung von Flächen, deren Boden belastet ist (hier: ehemalige Mischdeponie)
 SD Satteldach
 WD Walmdach
 PD Pultdach
 FD Flachdach
 Garage mit Garagenvorfläche von mind. 5 m Länge, bei einer Vorfläche unter 5,0 m sind nur freistehende, seitlich offene, überdachte Stellplätze (Carport) zulässig
 Grenze des Geltungsbereichs der 7. Änderung
 bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
 Höhenlinien
 Bebauungsvorschlag
 Umgrenzung von Schutzgebieten, hier Biotop PA-1051-002
 Flurstücksnummer
 bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer
 bestehendes Nebengebäude
 Abgrenzung unterschiedl. Maßes der Nutzung, hier: Einzelhaus/Doppelhaus
 öffentlicher Mischwasserkanal
 vorgeschlagene Grundstücksteilung
 Abbruch der Bestandsgebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

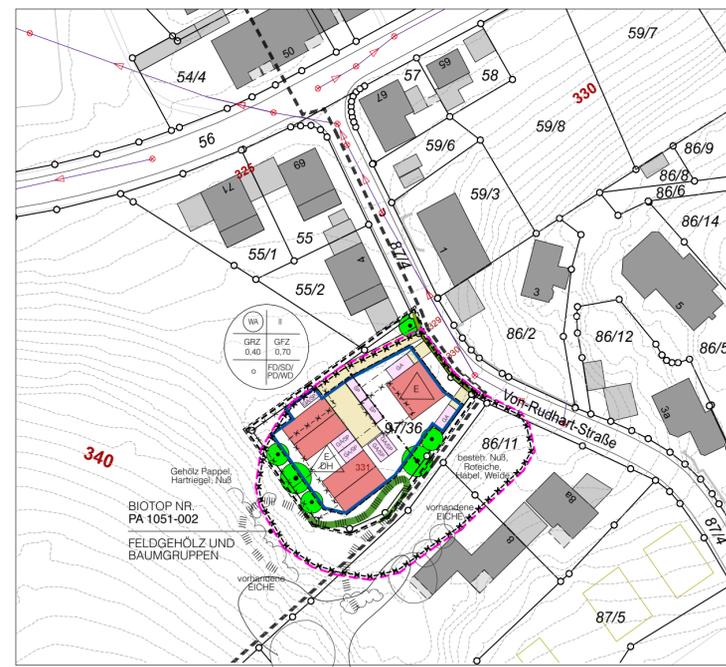
Festsetzungen nach Art. 81 BayBO über die Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

1. GEBÄUDE

1.1 DACHFORM: geneigte Dächer mit einer Neigung von 5°-30°
 Flachdach mit einer Neigung von 0°-5°
 1.2 DACHDECKUNG: Ziegelddeckung, begrüntes Flachdach
 Blechdächer sind unzulässig
 1.3 DACHAUFBAUTEN: max. 2 Dachgaupen pro Dachseite mit je max. 1,75 m² Vorderansichtfläche
 sonstige Dacheinschnitte unzulässig
 1.4 WANDHÖHE: (traufseitig) max. 6,75 m
 bei Hangbauweise: bergseits max. 5,50, talseits max. 6,75 m
 1.5 GESCHOSSHÖHE: max. 2,80 m
 1.6 SOCKEL: Putzsockel max. 0,50 m, dem Geländeverlauf angepasst
 1.7 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig

2. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

2.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.



3. ENTWÄSSERUNG

3.1 Gem. §55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Bei Neuanbauten wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung aus technischen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation hat die Einweisung des Oberflächenwassers jedoch gedrosselt zu erfolgen. Die erforderlichen Regenwasserrückhaltevorrichtungen sind auf dem Baugrundstück zu erstellen. Diesbezüglich sind die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im Trennsystem herzustellen. Die weiteren Details sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung zu regeln.

4. GRÜNORDNUNG

4.0 BIOTOP: Das Biotop PA 1051-002 ist vor Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen zu schützen.

4.1 PFLANZGEBOTE

4.1.1 Einzelbaum, zu pflanzen, 1.Wuchsordnung, Artenliste zur Auswahl:
 Acer platanoides Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Fagus sylvatica Rotbuche
 Quercus robur Stiel-Eiche
 Quercus petraea Trauben-Eiche
 Tilia cordata Winterlinde
 Mindest-Pflanzqualität:
 Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/MB
 Stammumfang 16-18 cm

4.1.2 Einzelbaum, zu pflanzen, 2.Wuchsordnung, Artenliste zur Auswahl:
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Malus domestica Wildapfel
 Prunus avium Vogelkirsche
 Sorbus aria Mehلبeere
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Obstbäume
 Sorten, als Hochstämme in regionalen Sorten

Mindest-Pflanzqualität:
 Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/MB
 Stammumfang 14-16 cm

4.1.3 Strauchgehölzpflanzungen
 Artenliste zur Auswahl:
 Cornus sanguinea Kornelkirsche
 Corylus avellana Roter Hartriegel
 Crataegus monogyna Haselnuß
 Eucryphia europaea Weissdorn
 Ligustrum vulgare Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum Rainweide
 Prunus spinosa Heckenkirsche
 Rosa canina Schliehe
 Sambucus nigra / rac Hundstrose
 Viburnum lantana / op Wolliger / Gemeiner Schneeball

Ergänzend zugelassen für strauchartige und bodenbedeckende Bepflanzungen in privaten Freizeitanlagen, gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen, Baumscheiben
 Arten z.B.:
 Forsythia spec. Goldglöckchen
 Philadelphus virg. Pfeifenstrauch
 Kolkwitzia spec. Kolkwitzie
 Lonicera spec. Heckenkirsche
 Potentilla spec. Fünffingerstrauch
 Rosa spec. Rosen/Bodendeckerrosen in Arten und Sorten
 Spirea spec. Spierstrauch
 und andere Arten von bodendeckenden Gehölze

Pflanzqualität:
 v.Str/Tb/Co je nach Art

4.1.5 ARTENAUSWAHL: Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl freigestellt.
 Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze,
 z.B.
 Cedrus atlantica Glauca Blaue Atlas-Zeder
 Fagus sylvatica pendula Hängebuche
 Picea pungens Blaufichte
 Picea omorika Serbische Fichte

4.2 PFLANZABSTÄNDE

4.2.1 Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Versorgungsträgern bzw. nach dem Nachbarrecht zu beachten.

4.3 EINFRIEDUNGEN, STÜTZMAUERN

Einfriedungen und Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

4.3.1 ZÄUNE: im Bereich von Sichtdreiecken ist eine Höhe von max. 0,80 m erlaubt, das gleiche gilt bei evtl. Heckenhinterpflanzungen

4.3.2 HECKEN: sind zulässig in freiwachsender oder geschnittener Form, nach Artenliste 4.1.4

4.4 SCHUTZ DES OBERBODENS; AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

4.4.1 bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind flächig mit einer Deckschicht zu versehen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in einer Höhe von max. 1,0 m zulässig mit weichen Übergang zu den Grundstücken in der freien Landschaft

4.5 VEGETATIONSBESTAND

4.5.1 ist vor Beginn von Bauarbeiten durch geeignete Baumaßnahmen zu schützen. Vorhandener Gehölzbestand auf Grün- und Freiflächen soll, auch wenn der Bebauungs- und Grünordnungsplan dazu keine Festsetzungen enthält, erhalten werden.

4.6 VERSIEGELUNG

4.6.1 Garageneinfahrten und Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist (z.B. Wasserschutz); zulässig sind Pflaster mit Rasenfüge, Rasengittersteine, Schotterterrassen, wassergebundene Decken. Bei Wegen, Zufahrten, Terrassen soll die Bodenversiegelung, soweit dies möglich ist, auf das notwendige Mass beschränkt werden.

4.7 BODENUNTERSUCHUNG, ALTLASTENFLÄCHE (Mischdeponie)

4.7.1 Aufgrund evtl. Bodenbelastungen sind entsprechende Untersuchungen vor einer Bebauung durchzuführen. Bei Nachweis von gesundheitsgefährdenden Stoffen ist als Voraussetzung für eine mögliche Bebauung ein Bodenaustausch erforderlich

4.8 GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN

Die Kosten für evtl. bauliche Änderungsmaßnahmen von öffentlichen Verkehrsflächen sind vom Verursacher zu tragen.

4.9 BODENDENKMÄLER

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

4.10 OBERFLÄCHENWASSER

Gegen Hang/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich eine entsprechende Vorsorge nach dem Stand der Technik vom Bauherren zu tragen. Anfallendes Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und nach Möglichkeit wiederzuverwenden. Wind aufgrund der Höhenlage Abwasserhebeanlagen notwendig, so sind diese privat zu errichten. Zusätzlich sind bei Hanglage Entwässerungsmulden anzuordnen, um bei Starkregen oder Sturzfluten negative Auswirkungen auf die Unterlieger zu vermeiden.

4.11 LÖSCHWASSERVERSORGUNG UND FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsfelder usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw. aufrecht zu erhalten. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Ausgabe Feb. 2007) einzuhalten. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung für den Brandschutz und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405) ist sicher zu stellen. Die Details zur Feuerwehrzufahrt und den dazugehörigen Aufstellflächen sind im Zuge der Genehmigung zu prüfen.

5. HINWEISE

5.1 DACHBEGRÜNUNG: Es wird empfohlen, Dächer bzw. Teile von Dächern zu begrünen (Wasserrückhaltung, Klimat. Ausgleich, Verdunstung). Ansonsten ist Dachbegrünung grundsätzlich erwünscht.

5.2 FASSADENBEGRÜNUNG: Es wird empfohlen, an Fassadenflächen, die auf eine größere Länge keine gliedernden Maueröffnungen aufweisen eine Fassadenbegrünung vorzusehen (Arten z.B. Wilder Wein, Mauerwein, Efeu, Jelängerjelleber, Geißblatt). Ansonsten ist Fassadenbegrünung grundsätzlich erwünscht.

5.3 WASSERVERBRAUCH: Es wird empfohlen, in den Gebäuden geeignete Technologien für Wassersparmaßnahmen einzusetzen (z.B. Spartaste am WC-Spülkasten) und zur Gartenbewässerung Regenwasser einzusetzen (Einbau von Regenwassersammelanlagen).

5.4 OBERFLÄCHENWASSER: Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlage eingeleitet werden. Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser entstehen, stehen dem Bauwerber oder Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaustatsträger zu.

5.5 WASSERABFLUSS: Während und insbesondere nach der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der Hauptstraße nicht behindert wird.

5.6 MÜLLENTSORGUNG: Für die ordnungsgemäße Müllentsorgung werden geeignete Flächen bereitgestellt. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald, sind zu beachten.

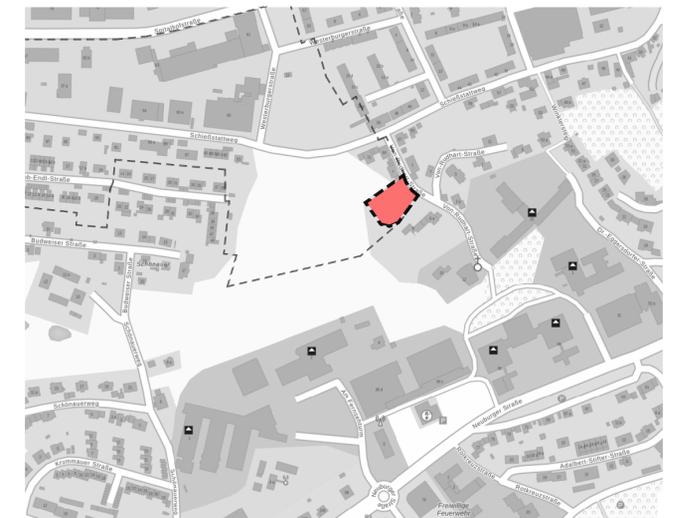
5.7 ERSCHLIEßUNGSANLAGEN/KOSTEN: Evtl. anfallende Kosten für den Umbau von bestehenden, öffentlichen Erschließungsanlagen gehen zu Lasten des Verursachers. Diese sind ausschließlich in Abstimmung mit der Dst. 440 Straßen und Brücken durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom 27.10.2020 mit der Begründung hat vom 30.10.2020 bis 04.12.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 46 vom 21.10.2020 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 14.06.2021 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

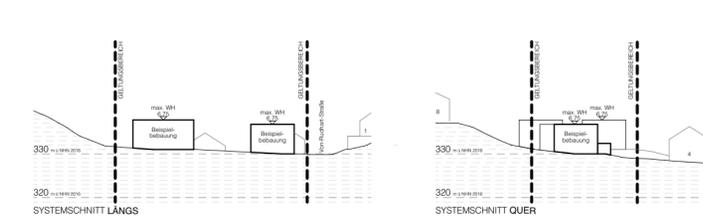


Der Bebauungsplan wird gemäß §10 BauBG mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 52 vom 23.06.2021 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienstzeit bereit.



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB



BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU				
SCHIESSTATTWEG				
7. ÄNDERUNG				
GEMARKUNG: HAIDENHOF				
STADTPLANUNG	NR. NR. 7. Ä. SCHIESSTATTWEG	STATUS	DATUM	NAME
			14.06.2021	
M 1:1000				

STADTPLANUNG

