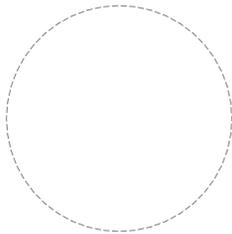


VERFAHRENSVERMERKE

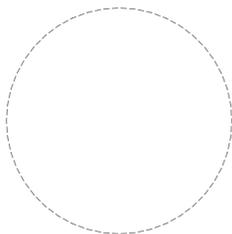
Der Bebauungsplanentwurf vom 27.10.2020 mit der Begründung hat vom 30.10.2020 bis 04.12.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 46 vom 21.10.2020 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 14.06.2021 gemäß §10 BauGB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



Passau, den 23.06.2021
STADT PASSAU

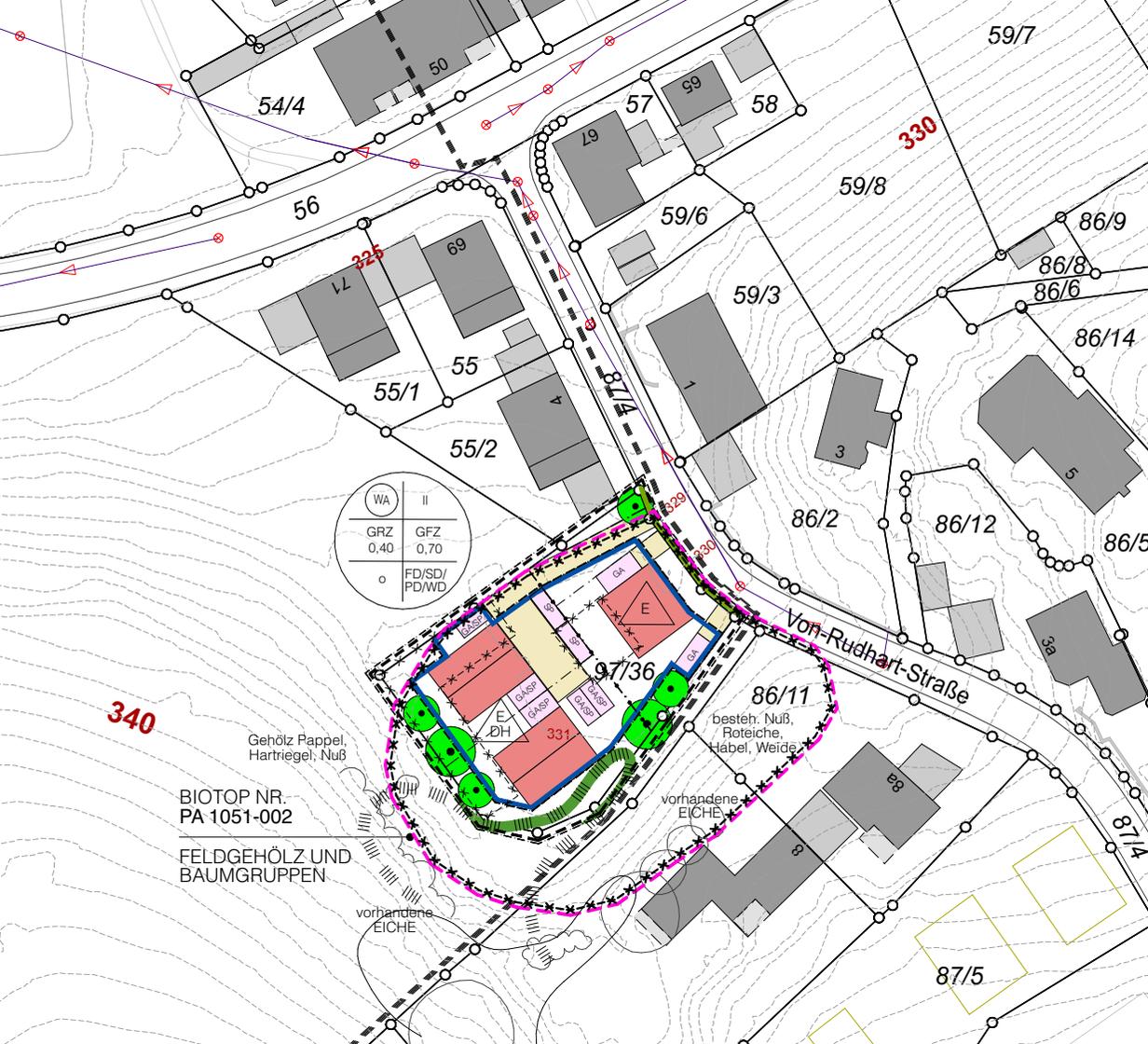
.....
Oberbürgermeister

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.



Passau, den 23.06.2021
STADT PASSAU

.....
Oberbürgermeister



WA	II
GRZ	GFZ
0.40	0.70
o	FD/SD/ PD/WD

340

Gehölz Pappel,
Hartriegel; Nuß

BIOTOP NR.
PA 1051-002

FELDGEHÖLZ UND
BAUMGRUPPEN

vorhandene
EICHE

vorhandene
EICHE

besteh. Nuß,
Flötliche,
Habel, Weide

Von-Rudhart-Straße

87/5

59/7

54/4

56

55/1

55/2

57

59/6

59/3

59/8

86/9

86/8

86/6

86/14

86/5

86/12

86/2

87/4

86/11

87/5

330

325

87/4

97/36

331

329

330

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

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, Grundstücksfreiflächen und untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

6. SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung 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 Geltungsbereiches der 7. Änderung

7. HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein



Höhenlinien



Bebauungsvorschlag



Umgrenzung von Schutzgebieten, hier Biotop PA-1051-002

86/11

Flurstücksnummer



bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer



bestehendes Nebengebäude

. . .

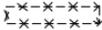
Abgrenzung unterschiedl. Maßes der Nutzung, hier: Einzelhaus/Doppelhaus



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: Ziegeldeckung, begrüntes Flachdach
Blechdächer sind unzulässig
- 1.3 DACHAUFBAUTEN: max. 2 Dachgauben pro Dachseite mit je max. 1,75 m² Vorderansichtsfläche
sonstige Dacheinschnitte unzulässig
- 1.4 WANDHÖHE: max. 6,75 m
(traufseitig) 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 Neuanschlüssen 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 Einspeisung 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 | Mehlbeere |
| 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 mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Weissdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Rainweide |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra / rac | Hollunder |
| Viburnum lantana / op | Wolliger / Gemeiner Schneeball |

- 4.1.4 Ergänzend zugelassen für strauchartige und bodenbedeckende Bepflanzungen in privaten Freiflächen, 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 Decksaat 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 Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrassen, 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 Verkehrsfächen 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, Bewegungsflächen 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 Löschwasserversorgung 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 Feuerwehrezufahrt 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 Hausabwässer darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßentwässerungsanlage eingeleitet werden. Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser entstehen, stehen dem Baubewerber oder Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger 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.