PASSAU

Leben an drei Flüssen

ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

AUSSENBEREICHSSATZUNG DER STADT PASSAU

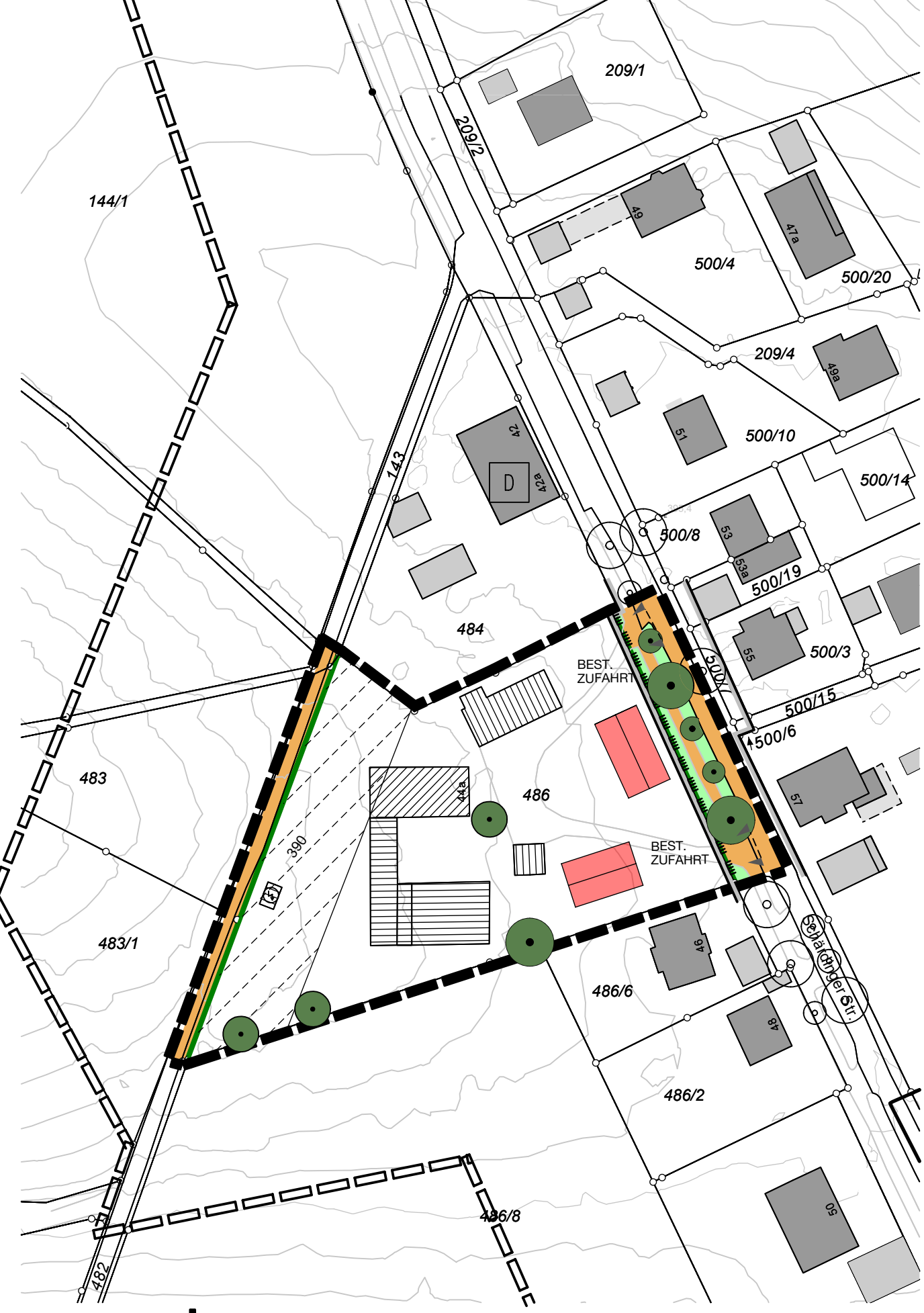
"SCHÄRDINGER STRAßE"

1. ÄNDERUNG

GEMARKUNG BEIDERWIES

STADTPLANUNG		STATUS	DATUM	NAME
M 1 : 1000	BEARBEITET	VORENTWURF	15.01.2021	SSCH
	GEÄNDERT			

STADTPLANUNG



LAGEPLAN
M 1: 1000

Textliche Regelungen

Neubauten und Veränderungen an baulichen Anlagen müsssen sich in das Orts-Straßen- und Landschaftsbild einfügen.

Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine rot, braun oder grau nicht reflektierende Metalldächer, grau oder anthrazit
Kniestock:	Bei E + 1 Kniestock bis max. 1,5 m Höhe zulässig

Begrenzung der Wohneinheiten: Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Beim Bau eines Doppelhauses ist pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

Als Grundstückszufahrten sind nur bestehende Zufahrten zulässig.
Zufahrten, Wege, Stellplätze, etc. sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Es gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Grünordnungsplans "Lindenallee Schärdinger Straße", 1. Änderung:
- Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise ohne Schädigung des Wurzelwerks.
- Schutzvorkehrungen gegen das Anfahren von Bäumen
- Abstand der Zufahrten zum Stamm des nächstgelegenen Baumes min. 3,0 m
- Erhaltung von bestehenden Bäumen

Löschwasserversorgung: Über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Passau GmbH können 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Sofern bei Baumaßnahmen der Löschwasserbedarf darüber hinaus geht, ist ein ausreichend dimensionierter "LTB" (Löschwasserbehälter) zu errichten.

Hinweise

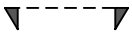
Die Bayerische Bauordnung (BayBO) ist in ihrer jeweils (zum Zeitpunkt der Antragstellung der Baugenehmigung) gültigen Fassung zu beachten.

Ansonsten gelten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung "Schärdinger Straße" (02.06.2004).

Hinsichtlich einer möglichen Eingrünung wird auf die Bestimmungen von Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken hingewiesen).

Planliche Regelungen

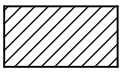
II	Maximale Anzahl der Vollgeschosse
o	offene Bauweise
Wandhöhe:	Max. 6,75 m Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Kantige Geländeübergänge sind unzulässig.
	Geltungsbereich der Satzungsänderung
	Geltungsbereich der Ur-Satzung
	Vorgeschlagene Gebäudestellung - dieses Zeichen für Gebäude regelt gleichzeitig die maximal zulässige Anzahl der Hauptgebäude (Wohn- bzw. Betriebsgebäude).
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün
	Straßenbegrenzungslinie
	Biotop Nr. PA-1143 "Lindenallee an der Schärdinger Straße" Biotopteilflächennr. PA-1143-008
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtverbindlichen Grünordnungsplanes "Lindenallee. Schärdingerstraße", 1.Änderung



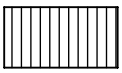
Bereich für Zu- und Abfahrt (Bestand)

Zu erhaltende Bäume

Trafostation



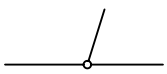
Bestehende Hauptgebäude



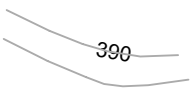
Bestehende Nebengebäude

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen.
Schärdinger Straße 42, D-2-62-000-514
Bei Neu- und Umbaumaßnahmen im näheren Umkreis des Denkmals sind Störungen oder Beeinträchtigungen des Denkmals auszuschließen.

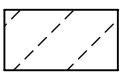
486 Flurstücksnummer



Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein



Höhnelinien bestehend



Baumsturzzone
Die im Plan eingetragenen Baumsturzzonen zu den angrenzenden Waldflächen sind zu beachten.
Durch eine entsprechende Statik ist nachzuweisen, dass das Gebäude und das Dach des Gebäudes einen Baumschlag widerstehen, so dass sich im Gebäude befindliche Personen nicht verletzt werden können.

Satzungstext

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017, erlässt die Stadt Passau folgenden Satzungstext, der innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung zu beachten ist.

§ 1 Innerhalb des in §2 festgesetzten Geltungsbereiches richtet sich die Planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2 Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Satzung ersteckt sich auf der Grundstücksfläche westlich der Schärdinger Straße und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Beiderwies: FL.Nr. 486, 143 Tfl., 489 Tfl.

§ 3 Der angefügte Lageplan im Maßstab 1:1000 und die darin betroffenen Regelungen sind Bestandteile der 1. Änderung der Satzung.

§ 4 Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Gemäss § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen ist grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung anzusteben.
Das anfallende Oberflächenwasser kann über eine Regenwasserrückhaltung (Zisterne) mit gedrosseltem Ablauf in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Bei einer Fläche bis zu 1.000 m² ist eine Drosselung von 2 L/s einzuhalten. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist dem DWA Arbeitsblatt A 117 zu entnehmen.
Das Einleiten von Oberflächenwasser in den Abwasserkanal ist nicht statthaft.

Schmutzwasserentwässerung
Die Ableitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers kann durch den Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal (Freispiegelkanal) erfolgen, ggf. wird aufgrund der Geländerverhältnisse das Heben des Abwassers bis zum öffentlichen Kanal über eine private Druckleitung auf dem Grundstück notwendig.
(EWS Stadt Passau §9 Abs. 4). Bei einer evtl. neu privat zu verlegenden Druckleitung wäre diese auf den Abschnitt vom Gebäude bis öffentlichen Kanal beschränkt.

§5 Naturschutz und Landschaftspflege
Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft
Die Bebauung der im Satzungsplan vorgeschlagenen Gebäudestellungen sowie Veränderungen bei Umbauten des Bestandes haben Flächenneuversiegelungen mit Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge.
Entsprechend § 14 FF GNatGes. sind derartige Eingriffe in Natur und Landschaft wieder auszugleichen.
Da Baumaßnahmen im Satzungsgebiet sporadisch und zeitlich nicht zu definieren sind, müssen die Ausgleichsmaßnahmen Vorhaben bezogen beurteilt und einzeln bewertet werden.
Im Geltungsbereich befinden sich Biotopflächen, die zu schützen und zu erhalten sind. Die Festsetzungen des Grünordnungsplans "Lindenallee Schärdinger Straße" sind zu beachten.
Im Rahmen der Genehmigung von Baumaßnahmen mit einer Kompensationsverpflichtung ist eine Ausgleichsmaßnahme an die untere Naturschutzbehörde mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen. Im Einzelfall erfolgt die Berechnung durch die untere Naturschutzbehörde der Stadt Passau.

Für die mit den Genehmigungsunterlagen ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen muss Planungssicherheit bestehen. In Verbindung mit der unteren Naturschutzbehörde ist vorab die Realisierbarkeit der Maßnahme sowie die Kompensation des Eingriffs zu prüfen.

Verfahrensvermerke Außenbereichssatzung Schärdinger Straße 1. Änderung

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Passau hat in seiner Sitzung vom 10.06.2020 beschlossen, die Außenbereichssatzung "Schärdinger Straße", Gemarkung Beiderwies, nach § 35 Abs. 6 BauGB zu ändern.

Der Satzungsentwurf vom 15.01.2021 mit Begründung hat vom 26.02.2021 bis 30.03.2021 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 12 vom 15.01.2021 bekant gemacht. Die Stadt Passau hat die Satzung mit Beschluss vom 14.06.2021 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO beschlossen.

Passau, den 23.06.2021
STADT PASSAU

SIEGEL

_____
Oberbürgermeister

Die Satzung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 52 am 23.06.2021 rechtsverbindlich.
Die Satzung mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 23.06.2021
STADT PASSAU

SIEGEL

_____
Oberbürgermeister