

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone WA

Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	max. Anzahl der Geschosse II
Grundflächenzahl max. zulässig GRZ = 0,4	Geschossflächenzahl max. zulässig GFZ = 0,7
max. zulässige Wandhöhe bis OK Attika WH max = 336,15 m ü NN	max. sichtbare Wandhöhe talseits WH max talseits = 9,00 m
o = offene Bauweise	zulässige Dachform FD

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

offene Bauweise

Baugrenze

(Die Abstandsflächen 0,4 x Wandhöhe bzw. mind. 3 m sind einzuhalten)

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

▼

Einfahrtbereich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

●

Einzelbaum (Pflanzvorschl.)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone WA

Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	max. Anzahl der Geschosse II
Grundflächenzahl max. zulässig GRZ = 0,4	Geschossflächenzahl max. zulässig GFZ = 0,7
max. zulässige Wandhöhe bis OK Attika WH max = 336,15 m ü NN	max. sichtbare Wandhöhe talseits WH max talseits = 9,00 m
o = offene Bauweise	zulässige Dachform FD

o

offene Bauweise

Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

bestehende Gebäude

804

bestehende Grundstücksgrenze

Flurnummern

geplante Bebauung (Vorschlag)

bis Fertigstellung der Baumaßnahme abzubrechende Gebäude

bestehende Gehölze (außerhalb des Geltungsbereichs)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs "Bebauungsplan Heining - Reuth II - Gionstraße"

Mischwasserkanal (Stadt Passau)

mit Angabe der Kanaldeckelhöhen gemäß §. 0. NN

PRÄAMBEL

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans "Heining - Reuth II - Gionstraße" der Stadt Passau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 804, der Gemarkung Heining.

Die Endfassung des Bebauungsplanes besteht aus dem Plan vom 29.06.2021..., diesem Satzungstext und der Begründung vom 29.06.2021...

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728);
b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786; Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663);
Gemeindliches Satzungsrecht:
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350);
Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328);
b) Bayerisches Naturschutzgesetz - (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text in der Fassung vom
Die Begründung ist beigefügt.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

3. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Die im Bebauungsplan als WA bezeichneten Flächen werden als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind in WA: nur Wohngebäude

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

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung zur max. zul. Grundflächenzahl (GRZ), zur max. zul. Geschossflächenzahl (GFZ), der höchst zulässigen Anzahl der (Voll-) Geschosse, den Festsetzungen zu maximal zulässigen Wandhöhen und der max. überbaubaren Fläche innerhalb der Baugrenze und Baulinie (Baufeld)

(2) Es wird eine max. zul. Grundflächenzahl von 0,4 nach § 16 (2) BauNVO bzw. § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Terrassen mitzurechnen. Bei dieser Berechnung kann die GRZmax um max. 50% überschritten werden.

(3) Max. zulässige Geschossflächenzahl: 0,7 (nach §16(2) BauNVO bzw. §17 (1) BauNVO)

(4) Max. zulässige Anzahl der (Voll-) Geschosse: zwei (II)

(5) Als max. zulässige Wandhöhen werden im WA festgesetzt:
max. zulässige Wandhöhe: 335,90 m ü NN
max. sichtbare Wandhöhe talseits: 9,00 m

5. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2) und überbaubare Grundstücks

(1) Für den Bereich WA (Wohnen) wird offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

(2) Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufeld) wird durch die Baugrenze definiert. Untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Arkiten, Balkone, Balkongeländer u.ä. dürfen die Baugrenze max. 0,75 m überschreiten.

(3) Nebenanlagen nach §14 (2) BauNVO sind außerhalb der Baugrenze nur ausnahmsweise zulässig.

6. Abstandsflächen

(1) Die Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Offene Stellplätze sind zulässig.
Stellplätze, abgerückt vom Gebäude, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterasen, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster).

(2) Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(3) Für alle baulichen Nutzflächen sind auf dem Baugrundstück entsprechende Stellplätze nachzuweisen. Es gilt der Stellplatzkoeffizient der Stadt Passau.

(4) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

(5) Zulässige Beläge für Straßenverkehrsflächen und gebäudenaher Stellplätze:
- Asphaltbelag
- Pflasterbelag (Granit, Beton)

(6) Für Fahrräder sind Stellplätze in ausreichender Anzahl vorzusehen:
1 St./Wohnung, 1 St./je 25 m² Gastraumfläche, 1 St./je 150 m² Nutzfläche bei allen übrigen Nutzungen. Die Stellplätze müssen ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein.

8. Höhenlage der Gebäude und Gebäudevorfälle

(1) Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass die Gebäudezugänge möglichst barrierefrei erreichbar sind und dass sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben.
Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen.

9. Geländegestaltung

(1) Das natürliche Gelände ist am Grundstücksrand zu belassen.
Der Anschluss an benachbarte Grundstücke bzw. an anschließende Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung). Gefälle max. 1:1,5
Für die Erstellung einer Poolanlage sind innerhalb der Baugrenzen Stützmauern aus Beton bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.
Geländestützmauern außerhalb der Baugrenzen sind als Naturstein, Trockenmauern oder Naturstein-Gabionen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

10. Dachgestaltung (§9 Abs. 4 BauGB)

(1) Dachform und Dachneigung für Wohngebäude:
Zulässig sind Flachdächer.

(2) Unbeschichtete Metalldächer sind nur mit Anlagen zur Vorreinigung zulässig.

(3) Technische Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrt) sind nur ausnahmsweise zulässig.

(4) Solarflächen sind bei Flachdächern aufgeständert bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Solarflächen dürfen keine Blendwirkung entfalten.

11. Farb- und Fassadengestaltung (§ 9 Abs.4 BauGB)

(1) Es sind einfarbige matte Anstriche oder Materialien in weiß oder gedeckten Farben zu verwenden.

(2) Anstriche oder Materialien in sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

(3) Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der verwendeten Materialien zu beschränken.

(4) Antennen und Satellitenanlagen sind an den Fassaden und auf den vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Dachflächen nicht zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13. Grünordnung

(1) Bepflanzung

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, autochthone Arten gemäß eab (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) aus der Herkunftsregion Südostdeutsches Hügelland und Bergland, der folgenden Auswahlliste zulässig (Standort im südlichen Gartenbereich frei wählbar):

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume heimischer Arten und Sorten (außerhalb festgesetzter Pflanzonen)

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:
Einzelbäume: Hochstamm, 3 x v, StU 16 - 18 cm oder vergleichbare Solitärqualität.

(2) Einfriedungen

Als Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind im WA Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind bis max. 0,15 m Höhe zulässig.

(3) Maßnahmenumsetzung

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen.

14. Abwasser

(1) Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnahe 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 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. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m² übersteigt, ist ein Überflutungsachweis zu führen. Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(2) Schmutzwasser ist über die öffentliche Mischwasserkanalisation abzuleiten. Die entsprechenden Abwasserleitungen sind als separate Schmutzwasserleitungen im Trennsystem bis zu den jeweiligen Anschlusssschächten zu führen, um von da aus das Schmutzwasser ins derzeitige Mischwasserkanalsystem zu leiten. Bei entsprechendem Umbau der öffentlichen Abwasserbeseitigung vom Mischsystem in ein Trennsystem sind die Anschlüsse dementsprechend anzupassen. Es ist darauf zu achten, dass dies chemisch nicht verunreinigt ist. Die Abwasserpflichtigen haben darauf hinzuweisen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit durch Krankheitserreger nicht entstehen (§ 41 Infektionsschutzgesetz).

(3) Regenwasser ist, soweit es nicht auf dem Grundstück versickert wird, in entsprechenden Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und gedrosselt dem städtischen Mischwasserkanal zuzuführen. Die Regenwasserleitungen sind in separaten Abwasserleitungen bis zu den jeweiligen Anschlusssschächten zu führen, und von da aus zum Mischwasserkanal. Bei entsprechendem Umbau der öffentlichen Abwasserbeseitigung vom Mischsystem in ein Trennsystem sind dann die Anschlüsse dementsprechend anzupassen. Die Regenwasserableitung ins Mischkanalsystem, die Ableitungsmenge und ggf. die Rückhaltung bzw. Drosselung der anfallenden Zuflussmenge ist mit der Dienststelle 450 / Stadtentwässerung abzustimmen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Drosselung der Zuflussmenge über geeignete Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. Rigolen o.ä.) zu treffen. Die erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt des ersten Abwasseranfalls zu erstellen.

(4) Entwässerung der Bauflächen:
Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf öffentlichen Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

15. Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung

(1) Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. 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. Alle Gebäude müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr jederzeit erreichbar sein. Die Festsetzungen nach § 16 (5) sind hierbei zu beachten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Für die notwendige Gesamtlöschwasseremenge können sämtliche geeigneten Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m berücksichtigt werden.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Etwaige Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG.
Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

2. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

3. Telekommunikation

Zur Versorgung des Baugebiets sind Trassen in den Verkehrsflächen vorhanden und zulässig, ebenso entsprechende Verteilerschränke und notwendige Anlagen. Entsprechende Erschließungsmaßnahmen sind so früh wie möglich, jedoch mindestens 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen. Die Abstimmung der Trassen ist mit weiteren Versorgungsträgern abzustimmen.

4. Wasserversorgung

Zur Versorgung des Baugebiets sind Trassen in den Verkehrsflächen vorhanden und zulässig, ebenso entsprechende Verteilerschränke und notwendige Anlagen. Entsprechende Erschließungsmaßnahmen sind so früh wie möglich, jedoch mindestens 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen. Die Abstimmung der Trassen ist mit weiteren Versorgungsträgern abzustimmen.

5. Abfallstoffe und Abfallentsorgung

Feste Abfallstoffe sind auf hygienisch unbedenkliche Art und Weise zu entsorgen. Eventuell anfallender Gewerbemüll ist getrennt zu erfassen und geordnet zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die einschlägigen gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallsatzung des ZAW Donau-Wald sind zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier und Bioabfälle) sind vorzusehen. Auf Antrag können diese auch auf Privatgelände geleert werden.

6. Empfehlungen zur Geringhaltung des Oberflächenwasserabflusses

Auf eine naturnahe Ausbildung von Entwässerungseinrichtungen und eine dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken sowie die Umsetzung von Maßnahmen zur Wasserrückhaltung ist zu achten. Des Weiteren sind die neu zu versiegelenden Verkehrsflächen auf das notwendige Maß zu begrenzen und die Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen anzustreben.

7. Landwirtschaft

Eine ordnungsgemäße Nutzung der anschließenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden - ebenso eventuell davon ausgehende Immissionen (Geruch, Staub, Lärm,...). Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 09.03.2021. MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 21.05.2021 BIS 25.06.2021 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 40 VOM 12.05.2021... BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 28.07.2021, GEMÄSS §10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS §10 ABS.3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR.59 AM 28.07.2021... RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, den 28.07.2021 STADT PASSAU

OBERBÜRGERMEISTER

PASSAU

Leben an drei Flüssen

ÜBERSICHTSPLAN

GRUNDMAßSTAB

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "REUTH II - GIONSTRASSE" 4.ÄNDERUNG GEMARKUNG: HEINING

GeoPlan GmbH

REARBEITET
REARBEITET

STATUS
ENTWURF
ENTWURF

DAITUM
09.03.2021
29.06.2021

NAMN
BREMSENER
BREMSENER

GeoPlan

Donau-Gewerdepark 5, 94485 Osterhofen
FON: 09302 9044-0 FAX: 09302 9044-77
E-MAIL: info@geoplan-gmbh.de