Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- Wohngebäude
Nicht zulässig sind (§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften so nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

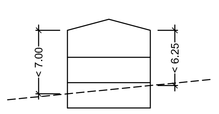
1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

1.2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

1.2.4 Zulässige Wandhöhen bezogen auf das natürliche Gelände (Urgelände), Dachform, Dachneigung (§ 18 BauNVO).
Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der gewachsene Boden auf dem Baugrundstück. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt Wand mit Dachhautoberkante (BayBO Art. 6).

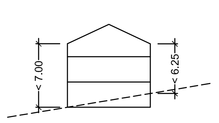
Schemaschnitte für WA 1
Erdgeschoss und Obergeschoss ohne Dachausbau
Bis Geländeneigung < 1,50 m auf Haustiefe (in der Fallinie des Hanges gemessen) ist keine Hangbauweise anzuwenden:



Dachgauben unzulässig
Wandhöhe talseits max. 7,00 m
Wandhöhe bergseits max. 6,25 m

Dachformen:
Sattel-, Walm- oder Zeltdach 7° bis 28°
Pultdach 5° bis 9°

Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Ab Geländeneigung > 1,50 m auf Haustiefe (in der Fallinie des Hanges gemessen) ist Hangbauweise anzuwenden:



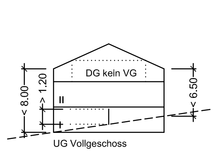
Dachgauben ab Dachneigung 25° zulässig, max. 2 Stück pro Seite, Ansichtsfläche max. je 1,75 m² Zwerchgiebelausbildung zulässig, in Hausmitte; Dachneigung entsprechend Hauptdach, First des Zwerchgiebels mindestens 50 cm unter First Hauptdach;
Wandhöhe talseits max. 7,00 m
Wandhöhe bergseits max. 6,25 m
Dacheinschnitte und -terrassen sind nicht zulässig;
Dachformen:
Sattel-, Walm- oder Zeltdach 15° bis 28°
Pultdach 5° bis 9°

Schemaschnitte für WA 2
Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss ohne Dachausbau
Untergeschoss kein Vollgeschoss

Dachgauben unzulässig
Wandhöhe talseits max. 8,00 m
Wandhöhe bergseits max. 6,50 m

Dachformen:
Sattel-, Walm- oder Zeltdach 7° bis 28°
Pultdach 5° bis 9°

Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Untergeschoss als Vollgeschoss



Dachgauben ab Dachneigung 25° zulässig, max. 4 Stück pro Seite, Ansichtsfläche je max. 1,75 m² Zwerchgiebelausbildung zulässig, max. 2 Stück je Hausseite, Dachneigung entsprechend Hauptdach, First des Zwerchgiebels mindestens 50 cm unter First Hauptdach;
Dacheinschnitte und -terrassen sind nicht zulässig;
Wandhöhe talseits max. 8,00 m
Wandhöhe bergseits max. 6,50 m
Dachformen:
Sattel-, Walm- oder Zeltdach 7° bis 28°
Pultdach 5° bis 9°

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen.
Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
Ausnahmsweise sind Nebengebäude, wie Spielhäuser und Gerätehäuser bis zu einer Größe von 25 m³ umbauten Raum außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten Grün- oder Ausgleichsflächen.

1.5 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die zulässige Gebäudestellung bei geneigten Dächern sind die im Bebauungsplan dargestellten Haupt-Firstrichtungen maßgebend.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Carports und Garagen bzw. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der gekennzeichneten Flächen für zweckbestimmte Nebenanlagen (NA) zulässig. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mind. 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.
Garagen sind in einem Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.
Die Lage von Garagen und Nebengebäuden ist innerhalb der Baugrenzen frei wählbar.

1.7 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA 1: je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten, bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte und 1 untergeordnete Einliegerwohnung mit max. 60 m² zulässig.
WA 2: je Wohngebäude sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

1.8 Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im WA 2 / Parzelle 7 sind mindestens 4 Wohneinheiten derart zu errichten, dass sie nach Wohnungsart, Größe und Ausstattung die Voraussetzungen erfüllen, unter denen öffentliche Wohnungsbauförderungsmittel nach dem Gesetz über Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG) gewährt werden können.

1.9 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an dle öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten und sind nur als Hinweis aufgenommen.

1.10 Freileitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

1.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Ausgleich des Eingriffs sind gemäß Bilanzierung (siehe Gutachten "Eingriffsregelung zum Bebauungsplan) 12.330 m² Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erbringen.
Die Ausgleichsflächen dürfen nicht dauerhaft eingezäunt werden.

Ausgleichsfläche A 1: 980 m²
Feldhecke als Abschirmung zum Acker

Ausgleichsfläche A 2: 11.350 m²
Ökologische Aufwertung westlicher Wiesenhang mit folgenden Einzelmaßnahmen:

Ausgleichsfläche A 2.1: 900 m²
Sukzessionsflächen mit überwiegend Eichensämlingen

Ausgleichsfläche A 2.2: 480 m²
Feldhecke als Abschirmung zum Acker

Ausgleichsfläche A 2.3: 5.780 m²
Aufwertung des Wiesenhangs durch Abmagerung und Mahd

Ausgleichsfläche A 2.4: 860 m²
Aufwertung Extensivgrünland durch Mahd

Ausgleichsfläche A 2.5: 3.330 m²
Aufwertung Biotopflächen durch Totholzbelassung

1.12 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Baumwurf erforderlich sind (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Parzelle 1 ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall "Baumfall" entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisiko in Ansatz zu bringen.

1.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.13.1 Pflanzgebote **auf den privaten Baugrundstücken**

Mindestens 40% der Grundstücksfläche ist als Grün- oder Gehälzfläche ohne jegliche Versiegelung oder Inanspruchnahme anzulegen. Planerisch festgesetzte Grün- oder Gehölzflächen können darauf angerechnet werden.
Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum je 300 m² Freifläche zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind mit anzurechnen.
Pflanzungen im Einmündungsbereich von Strassen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen.
Bäume sind auszusten. Sträucher dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entspr. Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt usw. zu beachten. Der gesetzliche Grenzabstand von Pflanzungen zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken nach Art. 48 AGBGB ist einzuhalten.

Artenauswahl für Neupflanzungen

Artenliste 1, Hochstamm 3xv.mDb, STU 18-20 cm

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Prunus avium „Plena"	- gefüllte Vogelkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer"	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Fraxinus excelsior	- Esche
Tilia cordata	- Winter-Linde in Sorten

Artenliste 2, , Altheimische Bäume und Sträucher, Heister 2xv.mB, 150-175 cm

Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus laevigata	- zweigriffliger Weiß-Dorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Sommer-Eiche, Stil-Eiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

verpflanzte Sträucher 4 Triebe, 60-100 cm

Für freiwachsenden Hecken wird empfohlen, standortgerechte heimische Arten und Blütengehölze zu verwenden, insbesondere:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Ligustrum spec.	- Liguster
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Salix purpura	- Korb-Weide
Sambucus nigra	- Holunder
Taxus baccata	- Eibe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Rosa	- Rosen
Ribes spec.	- Johannisbeere
Viburnum spec.	- Schneeball

Für geschnittene Hecken wird empfohlen eine Gehölzart aus folgender Liste wahlweise zu verwenden:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornell-Kirsche
Crataegus spec.	- Weiß-Dorn
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Ligustrum spec.	- Liguster
Taxus baccata	- Eibe

Erhaltung und Pflege der Pflanzung
Die festgesetzte Bepflanzung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und bei Ausfall entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen. Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung zu erfolgen.

1.13.2 Pflanzgebote **auf den Ausgleichsflächen**
Für die Gehölzpflanzungen auf den Ausgleichsflächen sind nur autochtone Bäume und Sträucher zulässig. Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südost-deutsches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland.
Nach Möglichkeit sind Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge oder dem Molassehügelland zu nutzen. Artenliste siehe Begründung zum B-Plan (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung).

1.13.3 Freiflächengestaltungsplan
Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.

1.13.4 Schutz des Oberbodens
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind oberflächig mit einer Decksaat zu versehen.

1.14 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und während der Bauzeit in geeigneter Weise zu schützen.

1.15 Artenschutz

Zum Schutz europäischer Brutvogelarten sind Gehölzfällungen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines jeden Jahres zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art 81 BayBO)

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81, Abs. 1 BayBO)

2.1.1 Dacheindeckung Ziegel oder Dachsteine, Metalldeckung in Zink, Kupfer oder Edelstahl in gefälzter Ausführung, nicht zulässig: Bleideckungen.
Unbeschichtete Metalldächer über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagwassers Anlagen verwendet werden, die nach Bauart zugelassen sind.

2.1.2 Solar- und PV-Anlagen sind nur dachparallel zulässig.

2.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung sowie Wandflächen dem Hauptgebäude anzugleichen. Für Garagen sind auch Flachdächer zugelassen, vorzugsweise begrünt. An der Grundstücksgrenze zusammengesetzte Garagen sind einheitlich zu gestalten. Dem Gelände entsprechend können die Garagen auch als Tiefgaragen mit begehbarer Terrasse oder als Hanggarage mit unterkellertem Abstellraum ausgebildet werden. Dachterrassen auf Garagen sind ebenfalls zulässig. Werden bei den Parzellen 5, 6, 8, 9, 10, 11 und 12 die Garagen an der Südgrenze errichtet beträgt die zulässige Höhe der Grenzwand im Mittel 3,75 m.

2.3 Stellplätze (§ 81 Abs.1 Nr. 4 BayBO)

Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Passau zu erstellen. Für Fahrräder sind Stellplätze in ausreichender Anzahl (1 Stpl. pro WE) und Größe (1,25 m² pro Stellplatz) so zu errichten, dass zur Sicherung der Rahmen abge-schlossen werden kann. Die Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher sein.

2.4 Mülltonnenplätze (§ 81 Abs.1 Nr. 5 BayBO)

Müllbehälter sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen. Die Standorte sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen bzw. mit Kletterpflanzen, begrünte Rankgerüste intensiv zu begrünen.

2.5 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

2.5.1 Durchgrünung
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

2.5.2 Beläge
Die privaten Zufahrts- und Wegeflächen und offenen Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen auszuführen oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern. Als wasserdurchlässige Beläge gelten Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kies-/ Splittfugen, Rasengittersteine, Rasenwaben, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonpflaster.

2.5.3 Einfriedigungen
Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen und zwischen privaten Grundstücken sind zulässig:
- geschnittene und freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m
- Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von max. 1,20 m
- Wandscheiben im Verlauf vorgenannter Einfriedungen bis zu einer Höhe max. 1,20 m
- Baustoffe aus Kunststoff sind nicht zulässig
- durchlaufende Zaunsockel sind nicht zulässig
- geschlossene Gartenmauern sind nicht zulässig
- Koniferenhecken, ausser Eiben, sind nicht zulässig

Zur Auswahl der Gehölzarten wird auf die Festsetzungen unter 1.13.1 verwiesen.

Entlang des Fußweges im Norden ist ein Gartenzaun um mind. 0,5 m von der Grundstücks-grenze abgerückt zu führen.

Ausgleichsflächen dürfen nicht dauerhaft eingezäunt werden.

2.5.4 Stützmauern
Stützmauern sind nur bei geländebedingter Erfordernis zulässig. Max. Höhe 1,00 m bei Garagenzufahrten. Max. Höhe 0,75 m zwischen den Parzellen. Beim Übergang in die freie Landschaft und zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

2.5.5 Geländegestaltung
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,00 m zulässig. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 ausgebildet werden. Sie müssen an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen.

2.5.6 Entwässerung Oberflächenwasser
Um eine Überlastung der Abwasserkanäle zu vermeiden sind ausreichend dimensionierte dezentrale Regenwasserrückhaltungen (Zisternen) vorzusehen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt.

Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal in gedrosselter Form gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen.

Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz / Wasserrecht zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.
Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Gegen Hang- / Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Als Hilfestellung wird das DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

2.5.7 Abwasser (Schmutzwasser)
Das anfallende Schmutzwasser ist über neu zu verlegende Leitungen an die städtische Abwasseranlage anzuschließen.

2.5.8 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 entsprechend Art.12 BayBO und den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Feb. 2007) einzuhalten.

Hinweise und Empfehlungen

3.1 Bodendenkmale
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brand-schichten o.ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsamt) oder die Stadtarchäologie Passau unverzüglich zu benachrichtigen. Auf Art. 8 BayDSchG wird verwiesen.

3.2 Bodenschutz/ Altlasten
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 wird hingewiesen (§ 4 BodSchG BW). Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB). Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.
Der Geltungsbereich überlagert im Süd-Osten (Anschluss an Prachatitzer Straße) und im Süd-Westen eine ehemalige Mischdeponie die sich in Ost-West-Ausrichtung vom Ende der Prachatitzer Straße hinunter zur Danziger Straße erstreckt. Die Altlastenverdachtsfläche "Gänskragendobl" wurde mit Bescheid vom 15.01.2020 als Verdachtsfläche nach den BBodSchG nutzungsorientiert entlassen.
Hierbei sind auf dem Grundstück folgende Auflagen zu beachten:
- Für den Fall künftiger Nutzungsänderungen bleibt die Forderung nach weiter gehenden Untersuchungsmaßnahmen ausdrücklich vorbehalten.
- Bei künftigen Baumaßnahmen (z.B. Aushubarbeiten) im Bereich des Grundstücks ist eine Aushubüberwachung durch einen Fachgutachter durchzuführen.
- Die dokumentierten Ergebnisse der jeweiligen Aushubüberwachung (Beweisanalytik Regelung der Entsorgung, besondere Vorkommnisse) sind nach Abschluss der Maßnahme der Stadt Passau vorzulegen.
- Im Zuge von Bau- bzw. Erdbauamaßnahmen und anfallender Aushub ist - unabhängig von einer Freibeprobung des Materials - nicht für die Verfüllung von Nassabbauen (Gruben oder Brüche) oder zur Verwertung in hydrogeologische sensiblen Bereichen zugelassen.

3.3 Grundwasserschutz
Wird bei Bauarbeiten unvorhersehendes Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz der zuständigen Behörde Stadt Passau, Dienststelle Wasserrecht unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung der Dienststelle einzustellen. Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein. Bei hydrogeologischen Fragestellungen wird eine Begutachtung durch ein Fachbüro empfohlen.

3.4 Nutzung der Solarenergie
Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

3.5 Darstellungen in den Bauvorlagen
Eine Darstellung des gewachsenen Geländes und der für das jeweilige Gebäude geltenden Erdgeschossfußbodenhöhe sind in einem von einem Sachverständigen i. S. der Bauvorlagenverordnung zu fertigenden Geländeschnitt dem Baugesuch beizufügen. Es ist sowohl das vorhandene als auch das geplante Gelände, die EFH und die Lage der höhenmäßigen Stellung der Gebäude zur Straße und zu den Nachbargrundstücken dar-zustellen. Dies gilt auch für Vorhaben, die nach § 58 BayBO im Genehmigungsfreistellungsverfahren durchgeführt werden.

3.6 Löschwasserversorgung
Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den „Grundschutz" ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen.
Die erforderliche Löschwassermenge beträgt
- für WA1 (GFZ 0,35) : Löschwassermenge 48 m³/h für bis zu 2 h
- für WA2 (GFZ 0,80) : Löschwassermenge 96 m³/h für bis zu 2 h
Falls die Bereitstellung nicht allein über die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten) sichergestellt werden kann, sind auf dem Baugrundstück entsprechende Löschwasserbehälter unterirdisch zu errichten. Unterirdische Löschwasserbehälter sind entsprechend der Norm DIN 14 230 auszuführen.
Eine Entnahmemöglichkeit für den ersten Löschangriff aus Hydranten ist in ausreichender Anzahl vorzusehen (Abstände der Hydranten maximal ca. 80 m). Aus Gründen der schnelleren Einsatzmöglichkeit und leichteren Auffindbarkeit sind für die Löschwasserentnahme aus dem Wasserleitungsnetz möglichst Überflurhydranten nach DIN 3222 (vgl. DVGW-Merkblatt W 331) zu verwenden.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplanentwurf vom 25.03.2019 mit der Begründung hat vom 05.04.2019 bis 13.05.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr.11 vom 27.03.2019 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 21.12.2020 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 01.02.2022

STADT PASSAU

....
Siegel Oberbürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 05 vom 02.02.2022 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienstzeit bereit.

Passau, den 03.02.2022

STADT PASSAU

....
Siegel Oberbürgermeister

Planliche Festsetzungen

PLANLICHE HINWEISE

- Flurgrenzen mit Grenzstein
- bestehende Bebauung
- 355.00 Höhenlinien
- Vorgeschlagene Grundstücksteilungen
- Vorgeschlagene Bebauung mit Hauptfirstrichtung
- Garage / Carport / Nebengebäude
- 15 Parzellennummerierung
- Sichtdreieck mit Massangabe; Innerhalb von Sichtdreiecken an Einmündungen zu öffentl. Verkehrsflächen darf die Sicht ab 0,80 m Höhe nicht beeinträchtigt werden.
- Bankettstreifen Bedienweg RRB, wasserdurchlässig befestigt (Schotter) von Bepflanzung freizuhalten;

Erklärung der Nutzungsschablone siehe unter 1. bis 3.

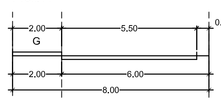
1. Art der baulichen Nutzung
WA — 1.1.3 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
GFZ — 2.2 Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
GRZ — 2.5 Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
II — 2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

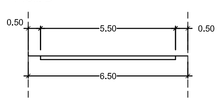
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
3.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.5 Baugrenze; Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten

6. Verkehrsflächen
6.1 öffentliche Strassenverkehrsflächen

Profil A

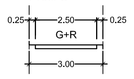


Profil B



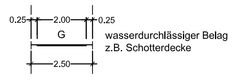
G+R 6.2 öffentlicher Geh- und Radweg

Profil C



G 6.3 öffentlicher Gehweg, nicht ausgebauter Feldweg

Profil D



wasserdurchlässiger Belag z.B. Schotterdecke

6.4 Strassenbegrenzungslinie
6.5 Ein- bzw. Ausfahrten
TGa Ein- und Ausfahrt TG
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7.0 Flächen für Versorgungsanlagen
Versorgungsfläche für Regenrückhaltung
Trafostation

8.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
unterirdisch im Trennsystem

9. Grünflächen
private Grünflächen, von Bebauung freizuhalten
öffentliche Grünflächen

10. Flächen für die Wasserwirtschaft
10.2 öffentliche Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserrückhaltung)

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A 1 Ausgleichsflächen A1, A2 entspr. 1.11 der textlichen Festsetzungen
13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bäume zu pflanzen Artenliste 1
Bäume zu pflanzen Artenliste 2
Bäume zu erhalten
Sträucher zu pflanzen
Sträucher zu erhalten
13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Biotop Biotopflächen zu erhalten

15. Sonstige Planzeichen
15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
TG Tiefgarage
öffentlicher Kinderspielplatz
15.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen
Flächen für anteiligen sozialen Wohnungsbau
15.5 Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
privates Geh- und Fahrrecht zur Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche.
15.11 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.
statische Bemessung der Dachkonstruktion entsprechend örtlichem Gefährdungsrisiko durch "Baumfall" (25 m Bereich)
15.12 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
ehemalige Mischdeponie Gänskragendobel, Altlastenkataster Nr. 26200002
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
15.14 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Endausfertigung

Bebauungsplan der Stadt Passau " Verlängerung Prachatitzer Strasse " Gemarkung Haidenhof				
Planbearbeitung		Status	Datum	Name
Architekturbüro Rolf Feldstraße 28 a 94121 Salzweg Tel. 0851 / 30784 Fax 0851 / 30786 rolf-architekten@t-online.de	Bearbeitet	Entwurf	28.09.2018	A. Rolf
	Geändert	Entwurf	28.01.2019	A. Rolf
		Entwurf	25.03.2019	A. Rolf
		2. Ausl.	28.04.2020	A. Rolf
		Endausf.	15.06.2020	A. Rolf