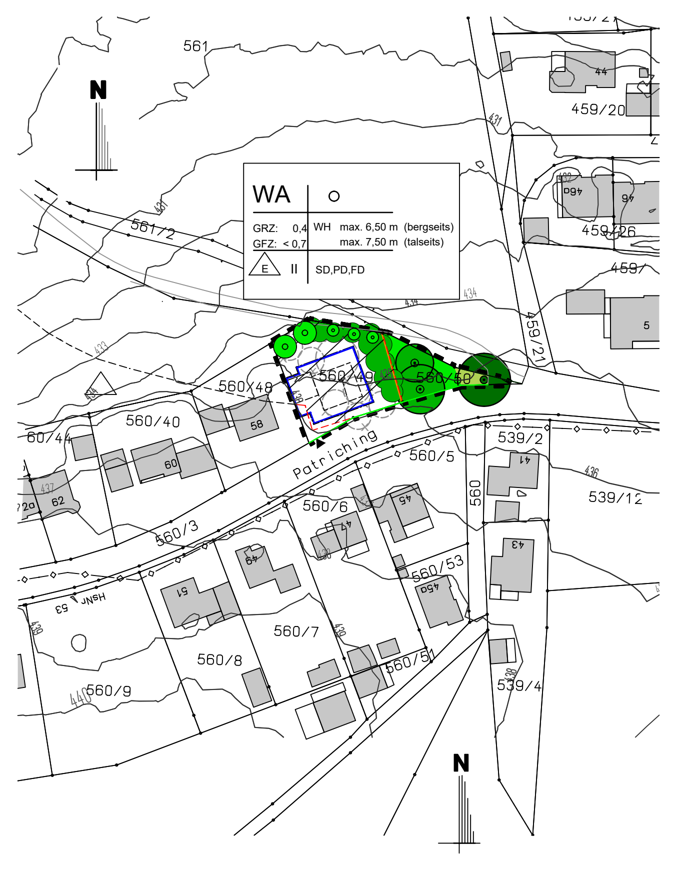
Bebauungsplan - " Patriching - Jägerholz Süd "



Planstand 27.08.2021
(zuletzt bearbeitet am 11.11.2021)

Maßstab 1 : 1.000

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebäude — Zahl der Wohneinheiten:
   Ein Einzelhaus mit 2 WE (WE + Einliegerwohnung)

2. Dächer der Hauptgebäude
   Dachform und Dachneigung, zulässig ist:
   - SD — Satteldach bis 34° Neigung
   - PD — Pultdach bis 20° Neigung
   - FD — Flachdach

   Dachaufbauten — Dachgauben sind zulässig.

   Dachdeckung — Bleidächer sind unzulässig, ebenso unbeschichtete Metalldächer ohne Vorreinigung.

3. Garagen und Nebengebäude
   Wandhöhe — gemäß Art. 6 BayBO
   Dachform/Neigung
   FD/PD/SD, max. Neigungen wie bei Hauptgebäude
   Grenzanbau
   Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem
   Grenzanbau profilgerecht auszuführen.
   Garagen sind in einem Mindestabstand von 5,00 m
   zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.
   Offene Fahrzeugunterstellplätze sind zugelassen.
   Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig,
   jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünfläche.

4. Baumwurfzone
   Der Lastfall „Baumwurf" ist bei der Tragwerksplanung zu berücksichtigen. In einem 25 Meter-Bereich der Baumwurfzone dürfen bauliche Anlagen nur entsprechend DIN 1055 errichtet werden.

5. Hauptversorgungsleitungen
   Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch verlegt.
   Die genaue Lage ist vor Baubeginn bei den Ver - und Entsorgungsträgern zu erfragen. Die Erschließung ist mit den Ver - und Entsorgungsträgern abzusprechen.

6. Entwässerung
   Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem herzustellen. Gemäß § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern bzw. in den geplanten Regenwasserkanal oder Entwässerungsgraben einzuleiten.
   Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln und der Überlauf ist flächig zu versickern.
   Das Schmutzwasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.
   Wird aufgrund der Höhenverhältnisse eine Haushebeanlage notwendig, so ist diese laut EWS Stadt Passau seitens des Bauwerbers zu errichten.
   Die Entwässerungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Dienststelle Stadtentwässerung zu regeln.
   Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m2 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 Bauherrn zu tragen.
   Die Bestimmungen der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

   Es ist eine Retentionszisterne mit einem Drosselabfluss von 2l/s zu errichten. Die Größe bemisst sich nach der befestigten Fläche des Grundstücks.

7. Telekommunikationsleitungen
   Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Stellplätze — Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Passau.

9. Garagenzufahrten und Stellplätze
   Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien herzustellen.

10. Einfriedung — Eine Einfriedung des verbleibenden Waldbestandes im Osten ist unzulässig; Es darf nur das Baugrundstück westlich der im Bebauungsplan eingetragenen orangen Linie mit der Erläuterung – Abgrenzung Wohngrundstück und Ostgrenze der zulässigen Einfriedung – eingefriedet werden.

11. Freiflächengestaltungsplan
    Im Zuge des Bauantrags ist der Stadt Passau, untere Naturschutzbehörde, durch ein Fachbüro ein Pflanzplan vorzulegen, welcher darlegt, wie die planlichen Festsetzungen der Pflanzung der Gehölze im Norden und im Osten als abschirmender Waldmantel aus heimischen Gehölzen umgesetzt werden. Die Pflanzung ist spätestens mit Ablauf der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Wohngebäudes herzustellen.

12. Müllentsorgung — Die Vorschriften des ZAW Donau-Wald sind zu berücksichtigen.

13. Brandschutz — Die Schutzziele des Art. 12 der BayBO sind zu beachten.
    Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.
    Nach Möglichkeit sind Überflurhydranten nach DIN 3222 zu verwenden.
    Flächen für die Feuerwehr sind nach Art.12 BayBO in ausreichendem Umfang vorzusehen.
    Ein ungehindertes Durchkommen und Wenden für Großfahrzeuge der Feuerwehr muss jederzeit möglich sein.

14. Artenschutz
    Bei der geplanten Bebauung geht ein Teil des Waldes verloren. Baubedingte und anlagen- und betriebsbedingte (v.a. Licht- und Lärmimmissionen) wirken in den bestehenden Wald hinein.
    Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der aufgeführten Vorkehrungen:

    V1 — Eingriffe in den Baumbestand auf dem östlich angrenzenden Flurstück sind unbedingt zu vermeiden. Die Kronentraufe der Eichen und der in der DIN vorgegebene Wurzelbereich der alten Bäume (Kronentraufe + 1,5 m) ist von Beeinträchtigungen aller Art zu schützen. Die Bebauung ist möglichst weit von den alten Bäumen und ihrem Wurzelbereich abzurücken.
    Der Wurzelbereich der Bäume ist während der gesamten Bauzeit auszugrenzen. Das Lagern von Baumaterialien, das Errichten von Baustelleneinrichtungen oder das Überfahren ist hier unzulässig. Beschädigungen der Kronen durch Baukräne sind auszuschließen.

    V2 — Durch die Rodungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der westliche Waldrand des östlich angrenzenden Waldbereiches aufgerissen. Hier ist ein möglichst breiter Waldmantel aus heimischen Gehölzarten aufzubauen, um in dem von Straßen, Wegen und Bebauung umgebenen kleinen verbleibenden Waldstück günstige Bedingungen für die verbleibenden alten Bäume zu schaffen.

    V3 — Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

    Es sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

    Betroffenheit der Arten

    In dem Bereich, der zur Bebauung vorgesehen ist, konnten in den Bäumen keine Höhlen oder abstehende Rindenteile gefunden werden. Eine Ausweitung der Bebauung führt jedoch zu einer Verkleinerung der Jagdreviere von Fledermäusen, deren potentielle Quartiere in den Eichen auf dem Flurstück östlich des Geltungsbereichs liegen.

Siehe hierzu Anlage: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 08.06.2021

Im Rahmen der saP wurde eine Potenzialanalyse auf Basis einer Begehung am 29.03.2021 durchgeführt. Aufgrund der Lebensraumausstattung konnten viele Artengruppen von vorneherein von der Prüfung ausgenommen werden. Die Prüfung ergab, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die geplante Bebauung nicht erfüllt sind. Voraussetzung hierfür ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V3 durchgeführt werden.

15. Pflanzungen
    Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuasten, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Fernversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Tiefbauamt usw. zu beachten.
    Maßnahmen zum Schutz der Bestandsbäume wie Schutzzäune etc. sind zu ergreifen.

16. 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.

Hinweise:
Zur Geringhaltung des Oberflächenwasseranfalls und zur Förderung der Verdunstung werden folgende Maßnahmen empfohlen:
-naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
-dezentrale Regenrückhaltung auf privaten Baugrundstücken (Einbau von Zisternen etc.)
-Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
-Verwendung von sickerfähigen Belägen

Eventuell anfallende Kosten für den Umbau der Erschließungsanlagen (Bordsteinabsenkungen etc.) gehen zu Lasten des Antragstellers.

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zu Tage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art.8 BayDSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

B. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

17. Grenzen
    - Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

18. Art der baulichen Nutzung
    - WA — Allgemeines Wohngebiet

19. Maß der baulichen Nutzung
    - II — Zahl der Vollgeschosse
    - GRZ 0,4 — Maximal zulässige Grundflächenzahl
    - GFZ < 0,7 — Maximal zulässige Geschossflächenzahl
    - Wandhöhe max. bergseits 6,50 m, talseits 7,50 m, gemessen ab Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut

20. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
    - o — offene Bauweise
    - E — Nur Einzelhaus bzw. Einzelhaus mit Einliegerwohnung zulässig
    - Baugrenze
    - Abstandsflächen — Die Geltung der (regulären) Abstandsflächenanforderungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

21. Verkehrsflächen
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Zufahrt

22. Abgrenzung
    - Abgrenzung Wohngrundstück und Ostgrenze der zulässigen Einfriedung

23. Grünordnung
    - Rodungsgehölz
      Nach Art. 9 BayWaldG ist zur Rodung eine Erlaubnis erforderlich.
      Diese kann im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens erteilt werden.
    - Bäume zu erhalten
    - Pufferstreifen aus Gehölzen anzulegen
      Um den Verlust an Waldfläche möglichst gering zu halten und den Wurzelraum der verbleibenden Bäume zu schützen, ist auf dem Flurstück 560/49 ein mindestens 6 m breiter Waldmantel aus heimischen Sträuchern (Haselnuss, Weißdorn, Hundsrose, Wolliger Schneeball. Heckenkirsche, Kreuzdorn, Liguster) zu pflanzen.
    - Baum mit Bildstock und Marterl zu erhalten
    - Standortgerechte Laubbäume zu pflanzen gem. Artenliste 1 und 2
    - Gehölzfläche privat
      Von jeglicher Bebauung und Einfriedung freizuhalten
      Die Grünfläche kann bei der Ermittlung des Freiflächenanteils berücksichtigt werden.
    - Grün-/Gehölzfläche öffentlich

Artenlisten

Artenliste 1: Großkronige Bäume: H.3xv.mDb, STU 20-25 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tiliacordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Artenliste 2: Kleinkronige Bäume: H. 3xv.mDb, STU 20 - 25 cm

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarcki	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus lavalleei ´carrieri´	Apfeldorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstgehölze Hochstamm, alte Sorten	

PLANLICHE HINWEISE

- Nordpfeil
- Baukörper vorgeschlagen
- Gebäude im Bestand
- Bestehende Grundstückgrenzen
- 60/49 — Flurnummer (bestehende Grundstücke)
- Höhenlinien 1 m mit Höhenangaben ü.NN
- Baumwurfzone 25 m von nördlicher Grenze
- Angrenzender bestehender Waldweg
- Bestehender Mischwasserkanal öffentlich

Verfahrensvermerke Patriching Jägerholz-Süd

Der Bebauungsplanentwurf vom 11.05.2020 mit Begründung hat vom 05.06.2020 bis 13.07.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 26 vom 27.05.2020 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 20.12.2021 gemäß § 10 BauGB i.V.m Art. 81 BayBo als Satzung beschlossen.

Passau, den 10.01.2022
STADT PASSAU

SIEGEL

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 04 am 19.01.2022 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 10.01.2022
STADT PASSAU

SIEGEL

Oberbürgermeister

PASSAU
Leben an drei Flüssen

Bebauungsplan
der Stadt Passau
„Patriching – Jägerholz Süd"

Gemarkung Hacklberg
Entwurf

(Maßstab 1 : 1000)

Entwurf: F. Wimmer- Baugeschäft und Zimmerei, Reuthinger Weg 3, 94036 Passau

Datum: 11.11.2021

H/B = 297 / 1685 (0.50m²)

Allplan 2020