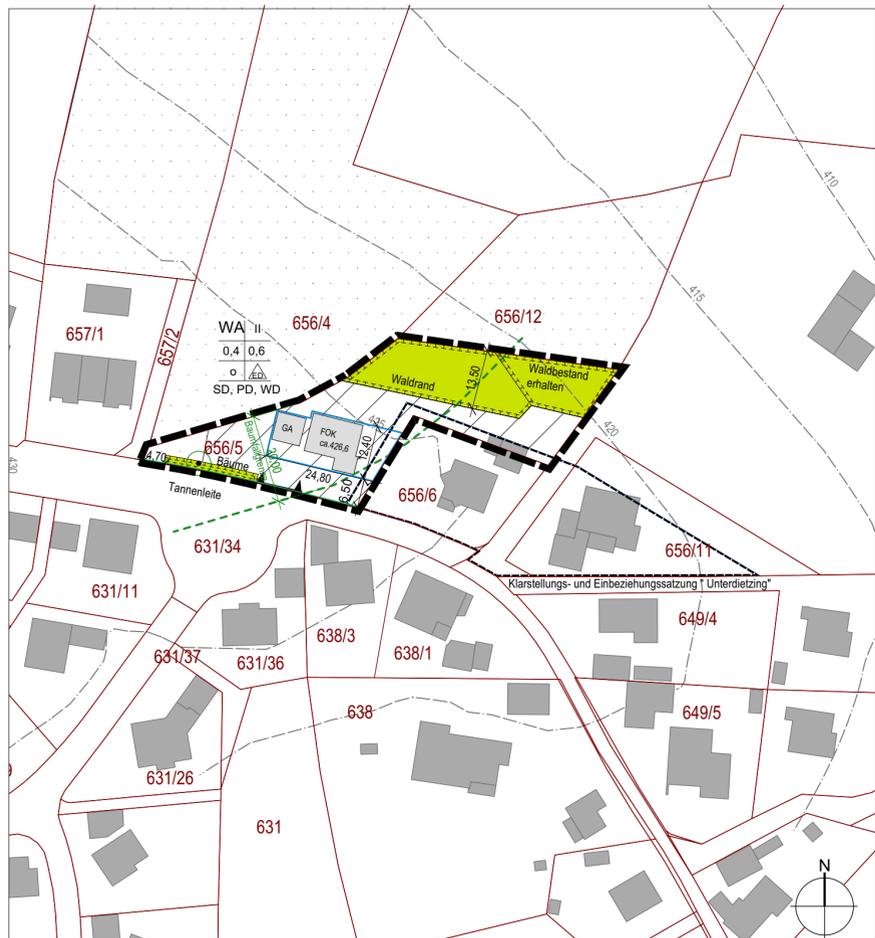


# A PLANZEICHNUNG RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH M 1:1.000



# B ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Nutzungsschablone	
WA II	1 Art der baulichen Nutzung
0,4 0,6	2 Anzahl der Geschosse
SD, PD, WD	3 Grundflächenzahl GRZ
	4 Geschosflächenzahl
	5 Bauweise
	6 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	7 Zulässige Dachformen

1 Flächennutzung, Bauweise	
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO: nur Wohngebäude zulässig
1.2	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
1.3	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
1.4	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
1.5	private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): Wald, Gehölzpflanzung (nicht Bestandteil des WA- Baugrundstückes)

2 Naturschutz und Landespflanze	
2.1	Baum zu erhalten
2.2	Fläche für Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege mit Bezug zu textl. Festsetzung

3 Sonstige Planzeichen	
3.1	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Innenkante)
3.2	Einfahrtbereich
3.3	Straßenbegrenzungslinie

# C ERLÄUTERUNG DER HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

z.B. 3,5	1. Maßzahl in Meter gemäß Eintrag in der Planzeichnung
756	2. Flurstücksgrenze mit Flurnummer
40	3. Höhenlinien des bestehenden Geländes
	4. Baumfallgrenze: besondere statische Vorkehrung für Bauwerke erforderlich
	5. Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung Unterdiezling
z.B. FOK 426,6	6. Höhenlage ( Fußbodenoberkante) der bezeichneten baulichen Anlage
GA	7. Vorschlag Baukörper Garage
	8. Flächen für Wald

# D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 Bauliche Nutzung**
- Art der baulichen Nutzung  
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO. Zulässig ist nur Wohnen. Zulässig ist ein Einfamilienhaus mit mindestens 2 Wohneinheiten oder ein Doppelhaus.
  - Maß der baulichen Nutzung:
    - Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO): GRZ 0,4.
    - Geschoßflächenzahl gemäß §20Abs. 2 BauNVO: GFZ 0,6
  - Stellplätze, Nebenanlagen:  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit sie keine Gebäude sind, auch außerhalb der Baugrenzen nach B.1.2 zulässig, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Pflanz- und Gehölzflächen. Stellplätze und Garagen sind auf dem privaten Baugrundstück zu schaffen.  
Die aktuell gültige Stellplatzsatzung der Stadt Passau ist zu beachten. Vor den Garagen zum öffentlichen Straßenraum wird ein Vorplatz mit einer Mindestdiefe von 5 Metern festgesetzt. Die Zufahrten zu den Garagen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu gestalten.
  - Höhe baulicher Anlagen:  
Es sind maximal 2 Geschosse zulässig. Die maximal zugelassige traufseitige Wandhöhe beträgt bergseits 6,5 m und talseits 7,5 m über der Höhenlage der Oberkante des bestehenden Geländes.  
Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
  - Abstandsflächen:  
Die Tiefe der Abstandsflächen ist nach Art. 6 der aktuellen BayBO zu bemessen.
  - Dachgestaltung:  
Zulässig sind Walmdächer mit einer Neigung von 15-35°, Pultdächer mit einer Neigung von 7-17° und Satteldächer mit einer Neigung von 15-30. Für untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
  - Geländeveränderungen, Stützmauern:  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 1,5 m Höhe zulässig; sie müssen über die Grundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Böschungen sind mit einer Neigung von mind. 1:2,5 zur Angleichung ans natürliche Gelände auszuführen. Oberboden ist zu schützen und separat zu lagern. Stützmauern, soweit diese unanständig von Gebäuden sind, sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über Gelände zulässig.
  - Einfriedungen:  
Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe, sowie Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Einfriedungen sind nur ohne durchgängigen Zaunsockel und einem Mindestabstand zwischen Zaun und Gelände von 10 cm zulässig. Gehölzflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Grundstücksgrenzen nicht zulässig.
  - Niederschlagswasser:  
Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist, sofern technisch möglich, innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern. Zur Rückhaltung von Regenwasser ist eine Zisterne erforderlich.
  - Erdfverlegte Leitungen:  
-dürfen nicht näher als 2,5m zu den festgesetzten Bäumen verlegt werden.
- 2. Maßnahmen für Natur und Landschaftspflege**
- Standards für festgesetzte Bepflanzungen:  
Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:  
-Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm  
-Bäume im Bereich von Hecken: Heister, 2 x v., 150-200 cm  
-Einzelbäume: Hochstämme 3 x v. mit StU 14-16cm oder vergleichbare Solitärqualität  
Pflanzung in jeweils mindestens 10 m² offenen Boden, sowie jeweils mindestens 16m² durchwurzelbaren Boden.  
-Obstbäume als Hochstamm, StU 10-12cm.  
Die festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.  
Es ist Pflanzmaterial mit gesicherter gebietseigener Herkunft zu verwenden (Vorkommensgebiet 3, südostdeutsches Hügel- und Bergland, nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge). Die Pflanzweite in den festgesetzten Gehölzgruppen beträgt 1,0 - 1,5m. Pflanzlisten zu festgesetzten Pflanzmaßnahmen finden sich unter Punkt 7.1 der Begründung.
  - In zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Planzeichen B 2.2 sind bei Planeinschrieb
    - "Waldsaum" unter Verwendung nur standortheimischer Arten ( siehe Artenliste in der Begründung) eine 2-4 reihige Hecke in einer Dichte von einer Pflanze je 4 m² umgrenzter Fläche höhenabgestuft und buchtig zu pflanzen, dabei sind Heister und Sträucher im Verhältnis von 15 / 85 zu verwenden. Die außen vorgelagerte Fläche ist als Gras-Krautsaum durch Einsaat einer Extensivwiesenmischung der Herkunftsregion 5 Ostbayerisches Hügel- und Bergland 50 % Kraut / 50% Gras herzustellen und einmal jährlich im August oder September zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu transportieren; der Einsatz von Pflanzen- und Düngemittel ist untersagt.

- "Bäume" mindestens zwei Laubbäume 2.-3. Ordnung ( siehe Artenliste in der Begründung) zu pflanzen. Ansaat der Fläche mit einer Magerrasenmischung (15,5% Kräuter / 85,5% Gräser oder 50% Kräuter / 50% Gräser) , Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald (5 Südost- und ostdeutsches Bergland).
- c) „Waldbestand erhalten“ der noch vorhandene Baumbestand zu erhalten.
- Als Ersatz für den Verlust von Jagdlebensraum sind 2 Fledermaus- und 2 Vogelkästen im Umfeld fachgerecht an Bäumen anzubringen. Alternativ können in das neue Gebäude Quartiermöglichkeiten (Spaltenquartiere für die Mückenfledermaus) geschaffen werden.
  - Ausschluss von Gehölzen und Kiesgärten  
Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizar wachsende und buntauibige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaueichen, Thujen, Scheinzypressen). Die Anlage von reinen Schotter- und Kiesflächen anstelle von Grünflächen ist nicht zulässig.
  - Maßnahmenumsetzung  
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Aufnahme der Nutzung des Gebäudes anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen.
  - Abstände zum Wald  
Weist die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von weniger als 20,0 Metern zu einem bestehenden Wald auf, muss ein statischer Nachweis erbracht wird, dass das Gebäude einem Baumschlag so widerstehen kann, dass Personen, die sich darin aufhalten, dabei nicht geschädigt werden.  
Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind so zu konstruieren und ihre Bauteile so zu dimensionieren, dass sich im Gebäude aufhaltende Personen bei einem Baumwurf ausreichend geschützt sind.  
Nebenanlagen nach § 23 abs. 5 BauNVO, die zum dauerhaften oder auch nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, sind ausserhalb des Baufensters im Bereich der Baumfallgrenze nicht zulässig. Eine Haftungsverzichtserklärung zugunsten des Waldbesitzers wird empfohlen.

# E HINWEISE DURCH TEXT

**Immissionsschutz:**  
Das Baugebiet ist von Norden her Lärmimmissionen durch das Industriegebiet Patriching-Ost ausgesetzt. Durch diese Immissionen kann es zu einer Überschreitung des zulässigen Richtwertes der TA Lärm kommen. Bei der Bauplanung und Bauausführung sollte auf diese Verhältnisse Rücksicht genommen werden. Durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen bei der Ausführung der Aussenbauteile sollte sichergestellt werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

**Denkmalschutz:**  
Bei Arbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Im Bereich eines bekannten oder zu vermutenden Bodendenkmals bedarf jeder Eingriff in den Boden einer Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG unabhängig von einer eventuellen Baugenehmigung.

**Waldumwandlungsgenehmigung:**  
Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist eine Waldumwandlungsgenehmigung von der zuständigen Forstbehörde einzuholen.

**Wild abfließendes Oberflächenwasser/ Starkregenereignisse:**  
Als vorbeugende Maßnahmen gegen Sturzfluten wird empfohlen, dass alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche liegen. Zudem sollen Vorkehrungen getroffen werden, die einen Rückstau aus der Kanalisation vermeiden. Der Leitgedanke neuer Wege der Siedlungsentwässerung ist ein naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser u. a. durch

- Abkopplung des Niederschlagswasser von der Mischwasserkanalisation,
- Schaffung sogenannter Retentionsräume für Niederschlagswasser in Form von Regenrückhaltebecken und -kanälen, Versickerungsbecken und -mulden,
- Gestaltung von Grünflächen als Mulden, so dass sie Niederschlagswasser aufnehmen und zurückhalten,
- Oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in Grabensystemen,
- Errichtung sogenannter Notwasserwege, die das oberflächlich abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen aufnehmen und schadlos ableiten sowie freihalten entsprechender Abflusswege von Bebauung,
- Schaffung von Grün- und Wasserachsen zur Aufnahme von Niederschlagswasser,
- Gestaltung von Verkehrsflächen zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser,
- Dezentrale Behandlung von Niederschlagswasser,
- Berücksichtigung einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung bei allen Neuerschließungen und Bebauungsplänen.

- Klimaschutz:**
- Luftreinhaltung und Klimaschutz:**
    - Errichtung von energiesparenden Gebäude unter Ausnutzung und Minimierung des Energieaufwandes
    - Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien
    - Verwendung von Fassadenbegrünung und Gründächern zur Verringerung von Heizbedarf und Wärmeverlusten
    - Verwendung von Strom aus erneuerbaren Quellen
    - Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs
    - Verwendung natürlicher Baustoffe mit möglichst geringem Energieaufwand bei der Herstellung, schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit, Wiederverwendbarkeit und natürlicher heimischer Art
    - Sonnenschutzvorrichtungen an den Fassaden zur Vermeidung
  - Regenwasserrückhaltung und Sparsamkeit bei der Verwendung von Trinkwasser berücksichtigen
  - Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt

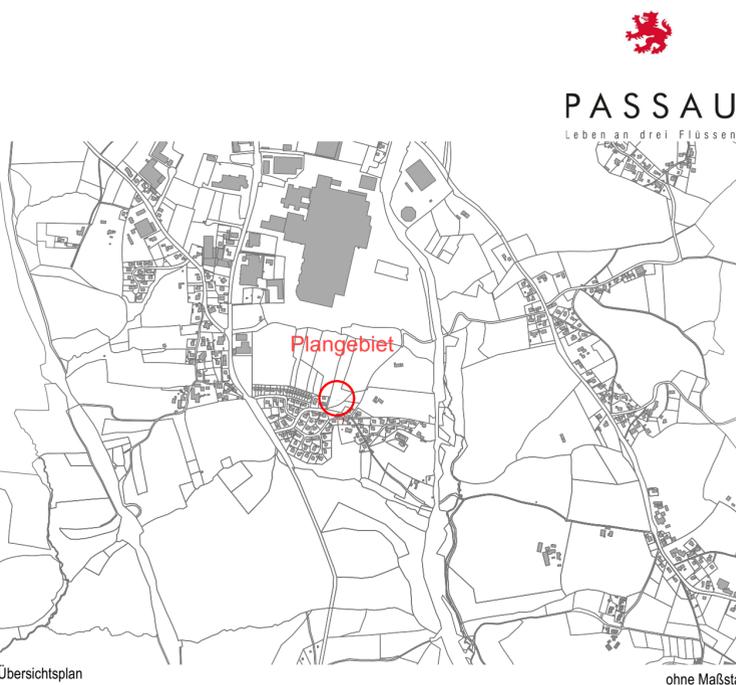
# VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom ..... mit Begründung hat vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. .... bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom ..... gemäss §10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Stadt Passau  
Passau,  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 Abs.3 BauGB mit den Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. .... rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Stadt Passau  
Passau,  
Oberbürgermeister



Bebauungsplan der Stadt Passau "WA Tannenleite Erweiterung" Gemarkung Hacklberg			
Beschreibung	Status	Datum	Name
Bearbeitet	Entwurf	14.02.2022	
Geändert			
M 1:1000			