

Nutzungsschablone		1	2	3	4
	SD, PD, WD	1	Art der baulichen Nutzung	4	Geschossflächenzahl
		2	Anzahl der Geschosse	5	Bauweise
		3	Gundflächenzahl GRZ	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 Landschaftspflege					
		2.1	Baum zu erhalten		
		2.2	Fläche für Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege mit Bezug zu textl. Festsetzung		
		2.3	Baum zu pflanzen		
3 Sonstige Planzeichen					
		3.1	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Innenkante)		
		3.2	Einfahrtsbereich		
		3.3	Straßenbegrenzungslinie		
		3.4	Richtfunktrasse mit Schutzzone		

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

Bauliche Nutzung

1.1 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.

1.2 Maß der baulichen Nutzung:
1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO): GRZ 0,4.
1.2.2 Gescholflächenzahl gemäß §20Abs. 2 BauNVO: GFZ 0,6

1.3 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 Mindesttiefe von 5 Metern festgesetzt. Die Zufahrten zu den Garagen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu gestalten.

1.4 Höhe baulicher Anlagen:
Es sind maximal 2 Geschosse zulässig. Die maximal zulässige 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.

1.5 Abstandsflächen:
Die Tiefe der Abstandsflächen ist nach Art. 6 der aktuellen BayBO zu bemessen.

1.6 Dachgestaltung:
Zulässig sind Walmdächer (WD) mit einer Neigung von 15-35°. Pultdächer (PD) mit einer Neigung von 7-17° und Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 15-30°. Für untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

1.7 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 unabhängig von Gebäuden sind, sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über Gelände zulässig.

1.8 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.

- 2.1 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, südsüdostesche 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.
- 2.2 In zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Planzeichen B 2.2 sind bei Planeinschrieb
a) "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 wengrünstig 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 Einsatz 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.
b) "Bäume" mindestens zwei Laubbäume 2-3. Ordnung (siehe Artenliste in der Begründung) zu pflanzen. Ansatz der Fläche mit einer Magerwiesenmischung (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.
- 3 Nördlich des zu erhaltenden Baumes wird auf dem Bau-/Wohngrundstück ein neu zu pflanzender Baum festgesetzt, als mehrmals verpflanzter Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18 cm. Aus folgenden Baumarten ist auszuwählen: Feldahorn, Vogelkirsche, Linde, Eiche.
- 4 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.
- 5 Ausschluss von Gehölzen und Kiesgärten
Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntaufliegende Arten: Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaifruchten, Thujen, Scheinzypressen). Die Anlage von reinen Schotter- und Kiesflächen anstelle von Grünflächen ist nicht zulässig.
- 6 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.
- 7 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 Baufestens im Bereich der Baumfallgrenze nicht zulässig.
Eine Haftungsverzichtserklärung zugunsten des Waldbesitzers wird empfohlen.

Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden.

Bahnbetrieb

Durch den laufenden Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung (Unterhaltung und Erneuerung) der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, etc.), sowie dem Betrieb von Dampflokomotiven, welcher bekanntlich mit Belästigung durch Rauchgase, Abdampf und Rußpartikel verbunden ist, können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber dem Eisenbahnunternehmen nicht geltend gemacht werden.

Deutsche Bahn AG

Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.

Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immissionen, unverzüglich zu informieren.

Klimaschutz:

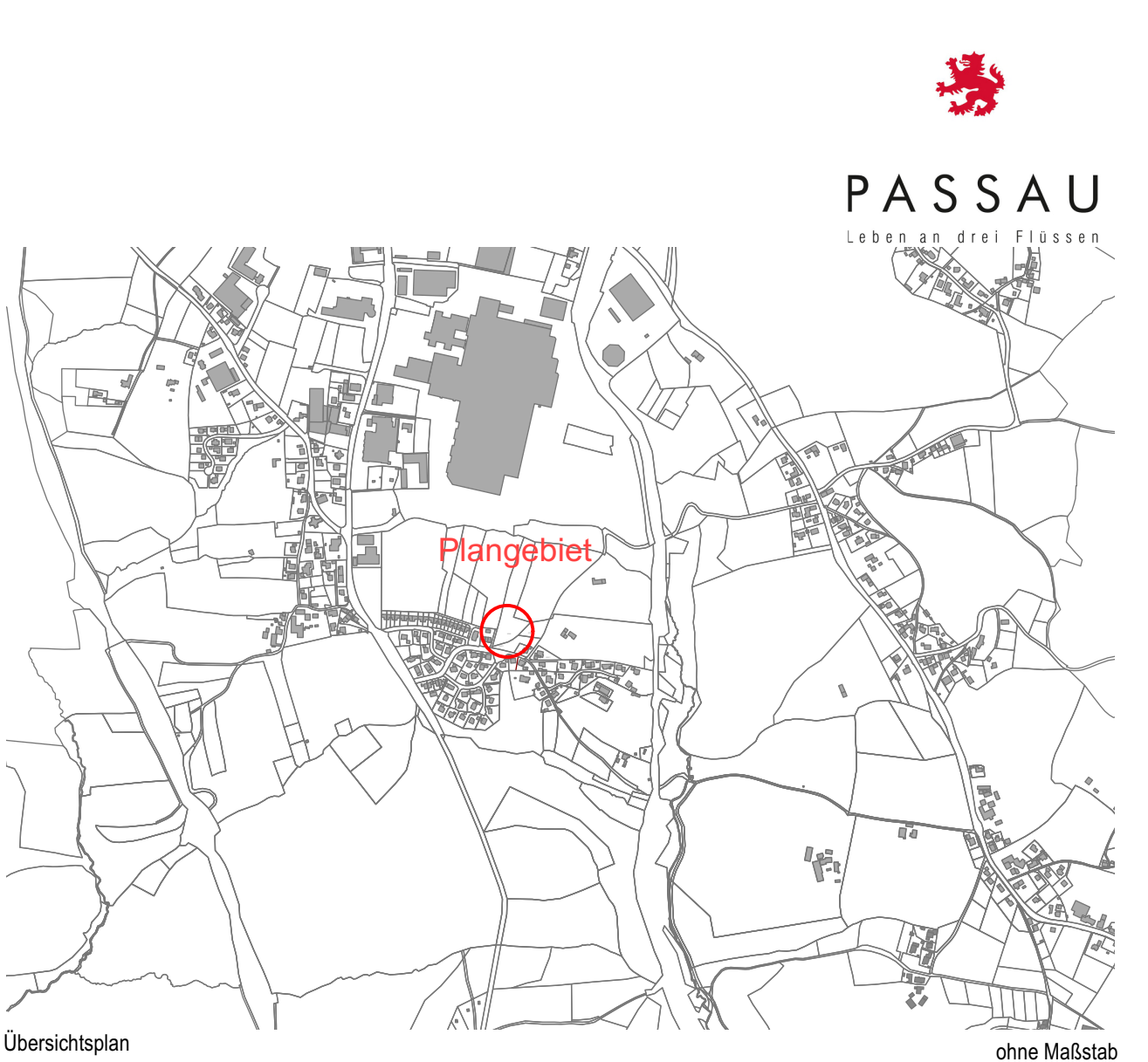
1. Luftreinhaltung und Klimaschutz:
 - Erhaltung von energiesparenden Gebäuden unter Ausnutzung und Minimierung des Energieaufwandes
 - Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien
 - Verwendung von Fassadenbegrünung und Gründächern zur Verringerung von Heizbedarf und Wärmeverlusten
 - 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
 - Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden zur Vermeidung
 - Regenwasserrückhaltung und Sparsamkeit bei der Verwendung von Trinkwasser berücksichtigen
2. Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt

Siegel

Stadt Passau

Passau,

Oberbürgermeister



Bebauungsplan der Stadt Passau

"Tannenleite Erweiterung"

Gemarkung Hacklberg

Technische Daten	Status	Datum	Name
allgemein passau 94034 L +49-851-2260376 L +49-851-2260377	Bearbeitet	14.02.2022	
office@arc-ia.de www.arc-ia.de	Entwurf		
	M 1:1000		