

Die Stadt Passau erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauuntersuchungsverordnung (BauNVO), des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

**SATZUNG**

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung werden folgende Festsetzungen getroffen. Die 2. Änderung ersetzt den Bebauungsplan "Schalding Sportplatz" in dem festgesetzten Geltungsbereich der Änderung.

**1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

0,7 Zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

E+1 Zahl Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier: Erdgeschos und ein Vollgeschos

WH 6,5 Wandhöhe an der Traufe (WH): max. 6,5 m

**1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o Offene Bauweise. Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig.

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

**1.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Waldrand, Erhaltung von Feldgehölz/ naturnahen Waldmantel, von Bebauung freizuhalten. Eine Einfriedung ist unzulässig.

Extensiv genutzte Wiesenfläche (zulässig 1- bis 2-malige Mahd mit Abtransport des Schnittgutes, keine Mulchmahd, kein Schlegelmäher). Eine Einfriedung ist unzulässig.

Heimischer Laub- oder Obstbaum, zu pflanzen. Eine lagemäßige Verschiebung ist zulässig.

Bestehende Bäume, zu erhalten

**1.5 Sonstige Festsetzungen**

Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

**BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**



**2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Dachform: Satteldach (SD) bis 33°. Für untergeordnete Bauteile bzw. für Garagen und Nebengebäude sind auch Pultdächer (PD) bis 25° und Flachdächer (FD) zulässig.

Dacheindeckung: Ziegel-, Betondachstein, Blechdeckung (nicht reflektierend oder nicht glänzend). Für untergeordnete Bauteile sind auch Glaseindeckungen zulässig.

Bei Dächern mit Blecheindeckung sind aus ökologischen Gründen ausschließlich beschichtete Materialien zulässig und zu verwenden. Unbeschichtete Zink-, Blei- und Kupfereindeckungen sind unzulässig.

Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.

Dachgauben: Dachgauben sind zulässig.

Traufhöhe: max. 6,5 m. Als Wandhöhe gilt das Maß ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachbebauung bis zum obersten Abschluss der Attika.

Anzahl der Wohneinheiten: In Einzelhaus sind max. 2 WE, je Doppelhaushälfte 1 WE zulässig.

Garagen: Grenzgaragen sind zulässig. Soweit Grenzgaragen aneinandergeliegt werden, sind diese in Querschnittsbildung und Höhenlage aufeinander abzustimmen.

Nebenanlagen: Nebenanlagen sind auch außerhalb des Baufeldes zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

**2.2 Einfriedungen:** Zulässig sind Zäune und Hecken. Zäune sind ohne Sockel und mit einem Abstand von mind. 10 cm zwischen Unterkante Zaunfeld und Boden auszubilden, um die Durchlässigkeit für Kleintiere (gel) im Gebiet zu erhalten. Einfriedungen im Bereich der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und im östlichen Bereich entlang des Bachlaufs sind unzulässig.

**2.3 Geländegestaltung:** Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben. Abgrabungen/ Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Böschungen dürfen nicht steiler geneigt sein als 1:1,5 und müssen an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen (Geländemodellierung). Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist in der Genehmigungsplanung einzutragen.

**2.4 Grünordnung/**

Naturschutz: Die privaten Grundstückflächen sind gärtnerisch unter Verwendung heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher sowie Wiesen- und Rasenflächen anzulegen und zu pflegen. Schottergärten sind unzulässig.

Entsprechend der Planzeichnung ist auf den geplanten Parzellen je ein heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Eine lagemäßige Verschiebung ist zulässig. Zum Schutz für im Gehölz brütende Vogelarten hat das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis Ende Februar) in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Im Außenbereich sind durch Verwendung von z.B. insektenfreundlichen Leuchtmittel (z.B. LED, natriumbedampft), Bewegungsmeldern etc. Lichtemissionen zu reduzieren.

Die im Plan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für extensiv genutzte Wiesenflächen, sind von jeglicher Bebauung und Gartengestaltung freizuhalten. Die Flächen können bei der Berechnung des Freiflächenanteils berücksichtigt werden. Eine Einfriedung dieser Flächen ist unzulässig.

Der im Westen bestehende Graben ist freizuhalten und darf nicht überbaut oder verrohrt werden. Zur ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung und einer ökologischen Pufferzone ist der Uferstreifen (5 m) entlang des namenlosen Wiesenbaches von jeglicher Bebauung und Auffüllung freizuhalten.

**3. PLANLICHE HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 3.1 Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 3.2 2580/3 Flurstücksnummer
- 3.3 geplante Teilung der Grundstücke
- 3.4 Vorhandene Gebäude
- 3.5 Höhenlinien Bestand (Stand 06/2022), Abstand 1,0 m
- 3.6 Vorgeschlagene Gebäudestellung
- 3.7 Vorgeschlagene Parzellenummerierung, hier z.B. Parzelle 1
- 3.8 Maßangabe in Meter
- 3.9 Bestehender Graben (nachrichtlich übernommen).
- 3.10 Geplante, private Zufahrtsfläche zur Erschließung der Parzellen.
- 3.11 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Schalding Sportplatz"
- 3.12 Erddeponie
- 3.13 Grenze Baumwurfzone (20 m ab Waldrand)
- 3.14 Ga Garagen (Standortvorschlag)

**4. TEXTLICHE HINWEISE**

**4.1 Abfallwirtschaft**

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne Abfallsammelfahrzeuge und die Ausweisung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten. Die Abfallsorgung erfolgt für das Plangebiet über die öffentliche Erschließungsstraße Herrenwiese. Die Abfallbehälter sind hier bereitzustellen.

**4.2 Altlasten**

Die Grundstücke Fl.Nr. 2580/3 und 2580/27 Gemarkung Kirchberg wurden aus dem Altlastenkataster entlassen. Bei künftigen Baumaßnahmen (z.B. Aushubarbeiten) in diesem Bereich ist eine Aushubüberwachung durch einen Fachgutachter durchzuführen.

Die Entsorgung und Verwertung des bei künftigen Aushubmaßnahmen anfallenden schadstoffbelasteten Bodens hat nach abfallrechtlichen Vorgaben, Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu erfolgen. Der Stadt Passau ist dann jeweils ein entsprechender Schlussbericht (Menge des entsorgten Materials, Beweisanalytik, besondere Vorkommnisse) vorzulegen.

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.

Für den Fall künftiger Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen bleibt die Forderung nach weiter gehenden Untersuchungsmaßnahmen ausdrücklich vorbehalten. Geplante Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen sind der Stadt Passau, Umweltschutz, vorher schriftlich anzuzeigen.

**4.3 Entwässerung (Schmutz- und Oberflächenwasser)**

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. Das Schmutzwasser kann in die vorhandene Kanalisation in der öffentlichen Straße Herrenwiese eingeleitet werden.

Das Oberflächenwasser ist gedrosselt in den öffentlichen Kanal in der Herrenwiese einzuleiten. Die erforderlichen Regenwasserrückhaltevorrichtungen sind auf dem Baugrundstück zu erstellen.

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 Grundstücksentwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz ist über eine private Zuleitung sicherzustellen.

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 beiliegende DWA-Themen-Faltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen. Der natürliche Ablauf von wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstückes verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

**4.4 Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz:**

- Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien.
- Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs.
- Energiesparlampen (LED) und Energiesparhaushaltsgeräte.
- Insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED, natriumbedampft) im Außenbereich.
- Aktive Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung, sowie für Stromnutzung (Photovoltaik). Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich erlaubt. Bauherren wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote und staatlicher Förderungen zu bedienen.
- Auf einen sparsamen Wasserverbrauch ist zu achten. Es wird der Einbau von Zisternen zur Gartenbewässerung, sowie die Verwendung von wassersparenden Technologien empfohlen.
- Einbau einer Gebäude-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.
- Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden vorsehen, damit keine Klimageräte erforderlich sind.
- Wasserspararmaturen, Spartaste für WC- Spülung usw.
- Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt.
- Verwendung natürlicher Baustoffe mit möglichst mit geringem Energieaufwand bei der Herstellung, schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit, Wiederverwendbarkeit, natürlicher heimischer Art.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:  
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.  
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

**4.5 Baumwurfzone:**

Der Lastfall "Baumwurf" ist bei der Tragwerksplanung im gekennzeichneten 20-Meter-Bereich zu berücksichtigen. In dem 20 Meter-Bereich der Baumwurfzone dürfen bauliche Anlagen nur entsprechend DIN 1055 errichtet werden.

**4.6 Bodendenkmalchutz**

Bei der Baumaßnahme eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich zu melden.

**4.7 Löschwasserversorgung**

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

**4.8 Abwehrender Brandschutz/ Löschwasserversorgung**

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschl. ihrer Zufahrten müssen den bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz und ggf. für den darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarf für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW Arbeitsblatt W 405) ist sicherzustellen.

**4.9. Benachbarte, landwirtschaftlichen Flächen**

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, zu dulden. Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

**Verfahrensvermerke :**

Der Bebauungsplanentwurf vom 20.09.2022 mit Begründung hat vom 07.10.2022 bis 09.11.2022 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 34 vom 28.09.2022 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 19.12.2022 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 20.12.2022  
STADT PASSAU

(Siegel) Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 43 am 21.12.2022 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 21.12.2022  
STADT PASSAU

(Siegel) Oberbürgermeister



**Stadt Passau**

Gemarkung: Kirchberg  
Reg.-bezirk: Niederbayern

**BEBAUUNGSPLAN "SCHALDING SPORTPLATZ"**

**2. Änderung**

Entwurf vom 20.09.2022  
Endfassung vom 18.11.2022

Planung:  
mitschelen + gerstl  
Architekten PartG mbB  
Neuburger Str. 43 | 94032 Passau  
T: +49 (0) 851 50 196 - 0  
F: +49 (0) 851 50 196 - 20  
info@mitschelen-gerstl.de  
www.mitschelen-gerstl.de

