

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

SATZUNG

Für den Geltungsbereich der Änderung werden folgende Festsetzungen getroffen. Bis auf diese Änderungen gilt der rechtskräftige Bebauungsplan und dessen Deckblätter unverändert. Die Nummerierung erfolgt analog bzw. fortlaufend zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.3 als Höchstgrenze im MI: GRZ max. 0,4
GFZ max. 0,7

-  zulässig 2 Vollgeschosse (Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß)
-  zulässig 2 Vollgeschosse
-  zulässig 1 Vollgeschos (Wirtschaftsgebäude)

3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 o Offene Bauweise
- 3.2  Baugrenze
Die Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Balkone, Außentrepfen etc.) bis zu max. 1,0 m, jedoch max. bis zu einer Fläche von 5 m² überschritten werden, sofern die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden.

6. Verkehrsflächen

- 6.3  Straßenbegrenzungslinie
- 6.7  Ein-/ Ausfahrtsbereich

9. Grünflächen

- 9.4  Bestandsbäume/ Gehölz, zu erhalten.
- 9.5  Heimischer Laub- oder Obstbaum, zu pflanzen.
Eine lagemäßige Verschiebung ist zulässig.

13. Sonstige Planzeichen

- 13.4  Mit Leitungsrechten belastete Fläche, hier: Schmutzwasserkanal der Stadt Passau, Schutzzone mind. 2,0 m beidseitig der Leitungssachse.
- 13.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "An der Rittsteiger Straße"
- 13.7  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 8

PLANLICHE HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

-  Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 1083 Flurstücksnummer
-  Vorgeschlagene Gebäude
-  Bestehende Wohngebäude
-  Bestehende Neben-/ Wirtschaftsgebäude
-  Maßangabe in Meter
-  Öffentliche Leitung unterirdisch (Mischwasserkanal), Schutzzone mind. 2,0 m beidseitig der Leitung. Leitungsverlauf nachrichtlich übernommen, die genaue Lage der Leitung ist zu prüfen!
-  Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
-  Bestehender, privater Weiher
- SD Satteldach
-  Höhenlinien Bestand (11/2022), Abstand 1 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu 0.4 Gebäude
zu 0.45 Kniestock:
Bei Gebäuden E+DG, Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß als Vollgeschoß, ist ein Kniestock bis max. 1,0 m zulässig.

0.463 Dachaufbauten:
Dachflächenfenster und Dachgauben sind zulässig.

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

TEXTLICHE HINWEISE

Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Einzeldenkmal, welches mit folgendem Text in der Denkmalliste verzeichnet ist:
- D-2-62-000-714, Rittsteiger Straße 15: Wohnhaus des ehem. bäuerlichen Anwesens, zweigeschossiger Blockbau mit Satteldach, Traufschrot und verschalter Giebelzone, im südlichen Bereich teilweise Massivbau, 1. Viertel 19. Jh..
Das Einzeldenkmal ist in die Planzeichnung (D) übernommen.
Es wird darauf hingewiesen, dass für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich die Bestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG gelten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Abfallwirtschaft
Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASl 06) zur Benutzung durch moderne Abfallsammelfahrzeuge und die Ausweisung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten.

Abwasserleitung
Innerhalb des Baugrundstückes verläuft eine öffentliche Leitung. Hierfür ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt zu berücksichtigen. Die Schutzzone beträgt mind. 2,0 m beidseitig der Leitungssachse (keine Überbauung zulässig, Freihalten von Baumpflanzungen).
Die aktuellen Leitungspläne sind vor Baubeginn einzuholen.

Entwässerung (Schmutz- und Oberflächenwasser)
Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. 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 Sichertest zu führen. 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.

Erschließung
Die Erschließung des Baugrundstückes hat über die bestehende Zufahrt an der Rittsteiger Straße zu erfolgen.

Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz:
- Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien.
- Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs.
- Energiesparlampen (LED) und Energiesparhaushaltsgeräte.
- Im Außenbereich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED, natriumbedampft).
- Aktive Solarenergienutzung 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.
- Sonnenschutzvorrichtungen 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 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.

Immissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken:
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.

Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten:
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).

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.

Verfahrensvermerke :

Der Bebauungsplanentwurf vom 26.09.2022 mit Begründung hat vom 07.10.2022 bis 09.11.2022 öffentlich ausgelegen. 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.

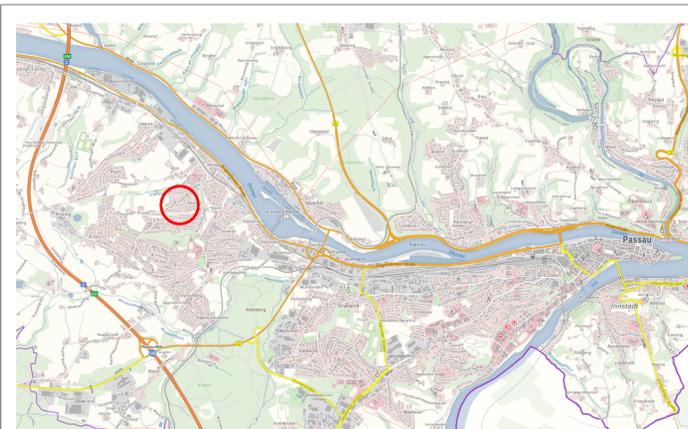
Passau, den 21.12.2022
STADT PASSAU

(Siegel)
Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG



M 1:1000



Übersichtsplan

ohne Maßstab

Stadt Passau

Gemarkung: Heining
Reg.-bezirk: Niederbayern

**BEBAUUNGSPLAN
"An der Rittsteiger Straße"**

8. Änderung

Entwurf vom 26.09.2022
Endfassung vom 16.11.2022

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



M 1:1000