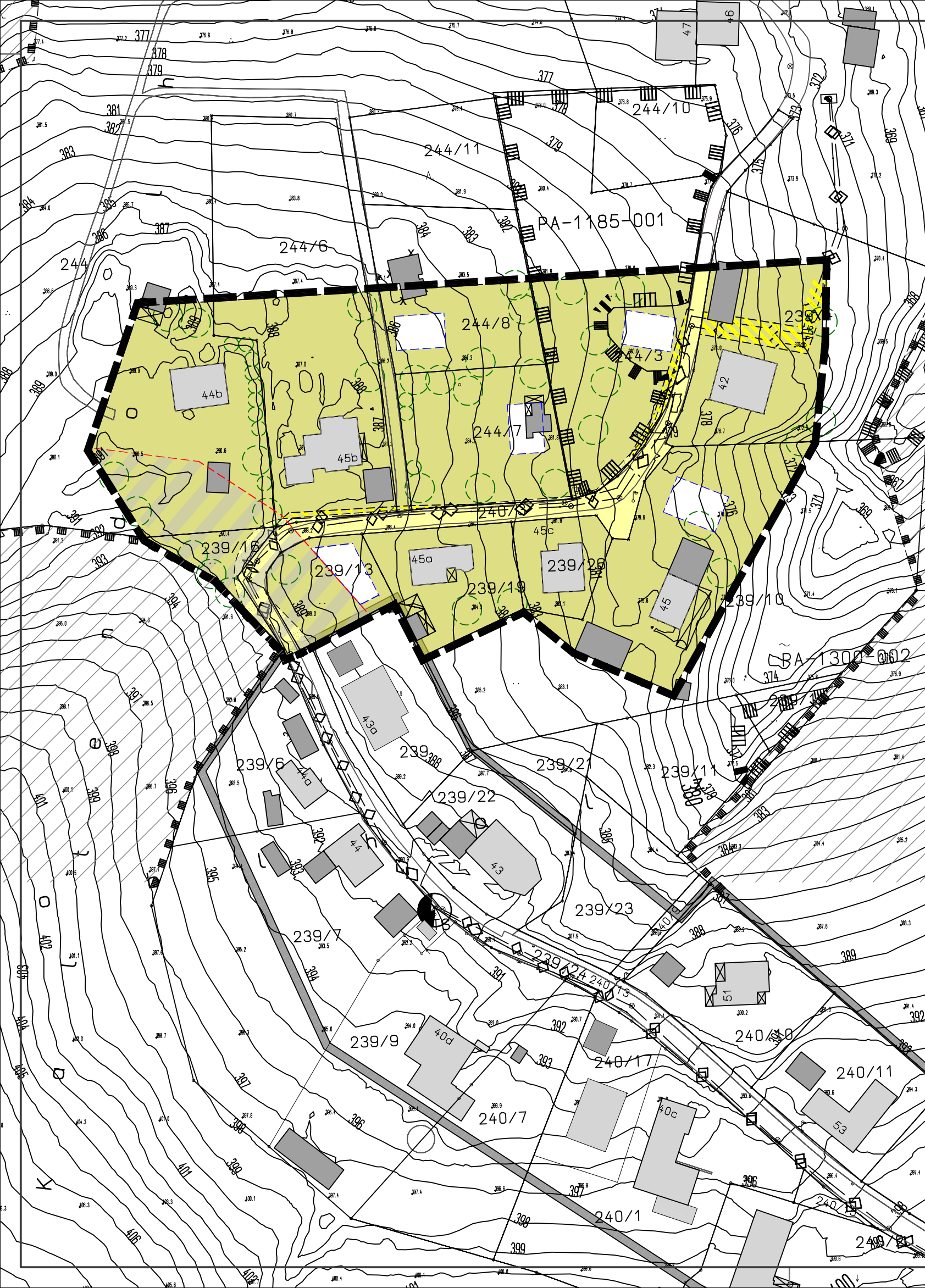




Planzeichenerklärung:

1. Planungsrechtliche Regelungen:

- Geltungsbereichsgrenze für die Außenbereichssatzung
- vorgeschlagenes Baufeld: Umgrenzung von Flächen für die Errichtung von Neubauten nach § 35 Abs. 6 BauGB max. 2 Vollgeschosse
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten
- vorhandener Abwasserkanalverlauf, öffentlich
- Leitungsrecht zugunsten der Stadt Passau
- Verkehrsfläche, öffentlich
- für den Straßenausbau erforderliche Verkehrsfläche,
- Baumsturzzone mit besonderen statischen Vorkehrungen
- Baum zu erhalten/pflanzen
- Umgrenzung von Schutzgebieten/Biotop mit Nummer
- Außenbereichsfläche

2. Hinweise

- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenlinien
- FFH-Gebiete
- Geltungsbereich der bestehenden Satzung

Außenbereichssatzung Haslachhof-Erweiterung

Aufgrund des § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.02.2023 hat der Stadtrat der Stadt Passau folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Anlass und Ziel der Planung

Im Siedlungsbereich Haslachhof in der Gemarkung Ries, hat sich aus historisch belegbaren Hofstellen mit Zwei- und Dreierhofanlagen durch Veränderungen in der Bewirtschaftung der Hofstellen, Verringerung bzw. Stilllegung der landwirtschaftlichen Produktion der Charakter des Siedlungsbereiches verändert. Die Ortschaft ist heute auf 25 Wohngebäude mit entsprechenden Nebengebäuden angewachsen. Der Siedlungsbereich ist umgeben von einem FFH-Gebiet, eine Ausweitung ist daher untersagt. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Stadtverwaltung hat Anfragen und Bauanträge innerhalb der Siedlungsgrenzen Haslachhof vorliegen. Um für den im Außenbereich befindlichen Siedlungsteil nach § 35 VI 4 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und anstehende Bauanträge einheitlich werten und behandeln zu können, ist die Erweiterung der Außenbereichssatzung erforderlich.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den nördlichen Siedlungsbereich „Haslachhof“. Der Geltungsbereich liegt östlich von Patriching, angebunden über eine Gemeindeverbindungsstraße an die Kreisstraße PA1. Das Satzungsgebiet der Erweiterung umfasst folgende Flurstücke Nr.: 244 TF, 244/6 TF, 244/8 TF, 244/7 TF, 244/3 TF, 239/16 TF, 239/13, 240/3 TF, 239/19, 239/26, 239/10 TF, 239/4 TF, alle Gemarkung Ries. Der Geltungsbereich für die Erweiterung der Außenbereichssatzung umfasst eine Fläche von insgesamt 1,3 ha. Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB in beiliegender Planzeichnung „Lageplan zur Satzung M 1:1000“ mit einer Grenzlinie für den räumlichen Geltungsbereich, nach Planzeichenverordnung, ausgewiesen

§ 3 Art des Gebietes
In dem Geltungsbereich der Satzung befinden sich z.Zt. fast ausschließlich Wohngebäude mit Nebengebäuden. Es wird gem. § 35 VI BauGB festgestellt, dass es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

§ 4 Rechtsfolgen

Im Geltungsbereich der Satzung kann den in dem § 3 bezeichneten im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches sonstigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass
1. sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
2. Die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
Im Satzungsgebiet bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1, 2 und 4 des Baugesetzbuches unberührt.

§ 5 Sachlicher Anwendungsbereich

Vorhaben im Sinne des § 4 Satz 1 sind:

- Folgende, Wohnzwecken dienende Vorhaben:
a) Errichtung von Wohngebäuden für jeweils nur eine Wohnung mit untergeordneter Einliegerwohnung, die sich in die nähere Umgebung einfügen, Hauptgebäude sind nur im Bereich der einzelnen im Lageplan festgesetzten Baufelder zulässig, Doppelhäuser gelten bezüglich der Anzahl der Wohnungen als zwei Einzelwohnhäuser.
b) Erweiterung von Wohngebäuden, auch wenn sie von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 des Baugesetzbuches nicht erfasst werden, bis zu einer Größe von 50 vom Hundert des vorhandenen Gebäudes.
c) Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken, wenn die äußere Gestalt der baulichen Anlage im Wesentlichen erhalten bleibt.
d) kleinere, das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerks- oder Gewerbebetriebe
e) Gehölzbestände sind zu schonen.

§ 6 Erschließungsanlagen

Erschließungsstraße
Zum Ausbau der Erschließungsstraße werden entsprechende Teilflächen von Anliegergrundstücken benötigt. Der erforderliche Ausbau ist in der Planung berücksichtigt.

Löschwasserversorgung

Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz anzubringen.

Trinkwasserversorgung

Der Geltungsbereich der Satzung ist an das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Passau angeschlossen.
Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung
Schmutzwasser kann in den vorhandenen öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Gemäß § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen ist grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung anzustreben.
Das anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln, deren Überlauf ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Das Einleiten von Oberflächenwasser in den Abwasserkanal ist nicht statthaft.
Die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben - insbesondere bezüglich der Oberflächenentwässerung - sind daher mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen.

Energieversorgung

Die Energieversorgung wird von den Stadtwerken Passau gewährleistet. Eine Errichtung von Bauwerken unter- bzw. oberhalb vorhandener Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie Anpflanzung von Bäumen in deren Trassenbereich sind nicht zulässig.
Eine Versorgung mit Gas ist nicht möglich.

§ 7 Naturschutz und Landschaftspflege

Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft
Die Bebauung der im Satzungsplan ausgewiesenen Baufenster sowie Veränderungen bei Umbauten des Bestandes haben Flächenneuvorsiegelungen mit Eingriffen in Natur und Landschaft zur Folge. Entsprechend § 14 ff BNatSchG sind derartige Eingriffe in Natur und Landschaft wieder auszugleichen.
Da Baumaßnahmen im Satzungsgebiet sporadisch und zeitlich nicht zu definieren sind, müssen die Ausgleichsmaßnahmen Vorhaben bezogen beurteilt und einzeln bewertet werden.
Im Rahmen der Genehmigung von Baumaßnahmen mit einer Kompensationsverpflichtung ist eine Ausgleichsplanung an die untere Naturschutzbehörde mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen. Im Einzelfall erfolgt die Berechnung durch die untere Naturschutzbehörde der Stadt Passau.

Für die mit den Genehmigungsunterlagen ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen muss Planungs-sicherheit bestehen. In Verbindung mit der unteren Naturschutzbehörde ist vorab die Realisierbarkeit der Maßnahme sowie die Kompensation des Eingriffs zu prüfen.
Naturschutzrechtlich festgesetzte Schutzgebiete
Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind geschützte Biotope vorhanden, die zu erhalten sind. Auf das bestehende Biotop PA-1185-001 ist größtmögliche Rücksicht zu nehmen.
Eine mögliche Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 244/3, 244/7 und 244/8 wird auf die bereits versiegelten oder mit Nebengebäuden überbauten Teilflächen beschränkt.
Wertvolle, für die Natur und Landschaft bedeutsame Frei-, Grün- und Gehölzflächen sind zu erhalten.

§ 8 Bodenschutz

Gesetzliche Grundlage für den Bodenschutz bildet das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG)
Aus Bodenschutzgründen sollte der anfallende Erdaushub zu Ausgleichsmaßnahmen im überplanten Gebiet verwendet werden. Der Mutterboden und die humusbildenden Schichten sind vor Bauarbeiten geordnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände auszubringen oder einer anderweitigen Wiederverwendung zuzuführen.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Das Einleiten von Oberflächenwasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleideckungen sind unzulässig.
Im Bereich der Baumfallzone sind Bauvorhaben zu vermeiden und ohne Zustimmung des Waldbesitzers nicht zulässig.

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet wrden wie Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen; Diese sind auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. die uneingeschränkte Zuf- und Abfahrt landwirtschaftl. Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftl.. Flächen ist zu gewährleisten.

Auf Pflanzungen mit Hochbaustämmen ist im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Nutzflächen zu verzichten

Starkregenereignisse, Sturzfluten

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen wie das Anlegen von Mulden) vom Bauherrn zu tragen.

Zur Förderung des naturnahen Umgangs mit Regenwasser wird auf das LFU-Merkblatt uw_88_umgang_mit_regenwasser verwiesen.

Bodendenkmalschutz

Evtl. zu tage tretende Bodendenkmäler sind dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Löschwasserversorgung

über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke können 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Sofern eine Baumaßnahme entsprechen § 1 des Satzungstextes einen erhöhten Löschwasserbedarf erforderlich macht, sind Maßnahmen zur Herstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung zu ergreifen..

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Passau hat in seiner Sitzung vom 01.02.2022 beschlossen, für den nördlichen Bereich Haslachhof, Gemarkung Ries eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

2. Fachstellenanhörung und Bürgerbeteiligung:

Der Satzungsentwurf vom 22.02.2022 mit Begründung hat vom 22.04.2022 bis 23.05.2022 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 16 vom 13.04.2022 bekannt gemacht.

3. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Passau hat die Satzung mit Beschluss vom 13.02.2023 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Stadt Passau, den 14.02.2023

(SIEGEL)

Oberbürgermeister

4. Inkrafttreten:

Die Satzung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 05 am 15.02.2023 rechtsverbindlich.
Die Satzung mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

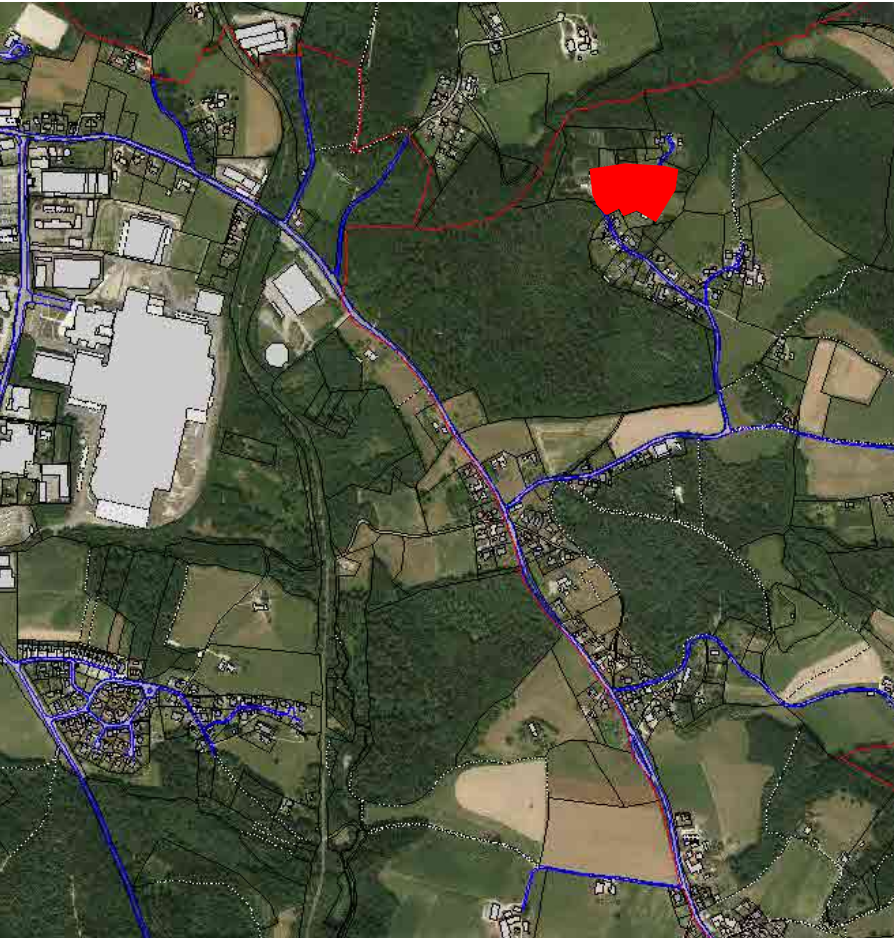
Stadt Passau, den 17.02.2023

(SIEGEL)

Oberbürgermeister



PASSAU
Leben an drei Flüssen



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

AUSSENBEREICHSSATZUNG DER STADT PASSAU

"HASLACHHOF-ERWEITERUNG"

GEMARKUNG RIES

STADTPLANUNG	BEARBEITET GEÄNDERT	STATUS ENTWURF	DATUM 22.02.2022	NAME ESH

M 1:1000

STADTPLANUNG

