

1 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete gem. BauNVO § 4 Zulässig sind nur Wohngebäude (13b Verfahren)

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,35 Grundflächenzahl höchstzulässig - bezogen auf das jeweilige Baugrundstücke
GFZ 0,70 Geschossflächenzahl höchstzulässig - bezogen auf das jeweilige Baugrundstücke
II Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

1.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Baugrenze Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der BayBO sind einzuhalten
offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie Trennungslinie zwischen öffentlichen und privaten Flächen
Private Zufahrt (best.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten Dritter
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.5 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
ERSCHL. Umgrenzung der Fläche für private Erschließung/ Stellplätze
GA Garagen Zufahrt in Pfeiltrichtung
SD, FD zulässige Dachformen: Satteldach, Flachdach

1.6 GRÜNORDNUNG

Bäume zu erhalten
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Baumsturzzone

2 HINWEISE

161/3 Flurstücksgrenze mit Grenzstein und Flurstücknummer

Höhenlinien des Urgebändes - 1-m-Linie

Schnitt Schnittführung Geländeschnitt

Bestehende Baukörper

Umgrenzung Biotop

Biotophauptfläche PA-1140

Biotopteilflächen Nr. PA-1140-006
Gehölze und Bäume in Innstadt
Lindenallee an der Schäringer Straße
Alleen, Baumreihen, Baumgruppen (100 %)

Biotophauptfläche PA-1143

Biotopteilflächen Nr. PA-1143-001
Lindenallee an der Schäringer Straße
Alleen, Baumreihen, Baumgruppen (100 %)

B Biotop

ND Naturdenkmal

Mischwasserkanal unterirdisch mit Schacht Bestand - öffentlich

Mischwasserkanal unterirdisch mit Schacht Bestand - privat

Geltungsbereich des Grünordnungsplanes Schäringer Straße, Lindenallee 1. Änderung

Hier ist auf die Verordnung des Naturdenkmals zu verweisen und dass Veränderungen im Wurzelbereich der Bäume lt. Verordnung unzulässig oder ausnahmepflichtig sind.

Beispielhafter Baukörper, mit zwingender Firstrichtung

Sichtdreieck, von sichtbehindernden Anlagen frei zu halten

Eine Tötung und das Verletzen geschützter Arten ist unzulässig (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).
Zum Schutz der europäischen Biotovogelarten ist eine Fällung von Gehölzen nicht zulässig im Zeitraum 1. März bis 30. September eines jeden Jahres (§ 39 Abs. 6 BNatSchG).

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.

Flächen für die Feuerwehr (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO erlassenen und in Bayern zudem bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Stand Februar 2007) einzuhalten.

3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO. Zulässig ist nur Wohnen. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG:

Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO: max. GRZ 0,35
Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO: max. GFZ 0,70
Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse: II
max. KH 7,50 m. Die max. zulässige Wandhöhe bezieht sich auf Schnittpunkt Wand/Dach bzw. Oberkante Attika max. FH 11,65 m

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:

Es wird offene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert:
- Garagen/Nebengebäude: Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Nebenanlagen in Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig.
- Offene Stellplätze sind wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Die Stelleplatzsatzung der Stadt Passau ist zu berücksichtigen.

3.2 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Dachform: Als Dachformen sind für die Wohngebäude Satteldach und Flachdach zulässig.
Als Materialien der Dachdeckung sind Ziegel- oder Metall und Folienmächer mit extensiver Begrünung zulässig.
Kollektorflächen zur Solarenergierzeugung sind zulässig.

3.3 VERKEHRSFLÄCHEN, WEGE UND PLÄTZE

Verkehrs- und Bewegungsflächen sind in teilverstärkungsfähigen Belägen auszuführen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit versickerungsfähiger Splittfuge, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, Schotter o.ä.).

AUSSENANLAGEN

Geländemodellierungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 1,5 m Höhe zulässig; sie müssen über die Grundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

3.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Passau. Im Bereich Schäringerstraße und Zufahrt Mariahilfberg 16 befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke bzw. der Telekom. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

Entsprechende privatrechtliche Dienstbarkeiten auf Fl.Nr. 160/2 und 160/16 liegen vor.
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.

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 Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

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 DWA-Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.
Starkregenereignisse
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 -kanäle, Versickerungsbekken 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 abfließende Wasser bei Starkregenereignissen aufnehmen und schadlos ableiten sowie Freihalten entsprechender Abflusswege von Bauwegen, - 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.

3.5 BRANDSCHUTZ

Die Versorgung mit Löschwasser über entsprechende Leitungen oder eine Löschwasserbevorratung ist in Rücksprache mit der Stadt Passau und örtlicher Feuerwehr sicherzustellen.

3.6 BAUMFALLBEREICH

Eine Baumsturzzone von 20 Metern zu den Bäumen der östlich angrenzenden Lindenallee ist zu beachten. Durch entsprechende statische Nachweise sicherzustellen, dass die neuen Gebäude und die Dächer der neuen Gebäude in den betroffenen Bereichen einen Baumschlag widerstehen, so dass sich in den Gebäuden befindliche Personen nicht verletzen können.
Eine Haftung des angrenzenden Grundstücks- und Baumbesitzers wegen evtl. umfallender Bäume und der daraus entstehender Schäden wird ausdrücklich ausgeschlossen.
Zu beachten ist, dass eine Baumfallgefahr auch vom zu erhaltenden Baumbestand ausgehen kann.

3.7 GRÜNORDNUNG

Gehölzpflanzungen
Auf den Privatgrundstücken mit Flur-Nr. 161/3 und 161/5 sind innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt drei Laubbäume gemäß Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen.
Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuasten, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Telekom, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Tiefbauamt usw. zu beachten.
Für Baumpflanzungen sind Flächen von mind. 4 m² offenem Wurzelraum sowie mind. 16 m² messende, durchwurzelbare Flächen vorzusehen.

Artenlisten

Artenliste 1
Bäume: H.3xv.mDb., STU 18 - 20 cm, autochthones Pflanzenmaterial Vorkommensgebiet 3, südostdeutsches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland vorwiegend aus dem ostbayerischen Grundgebirge oder dem Molassehügelland
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Pyrus communis - Kulturbirne
Sorbus aucuparia - Vogelkirsche
Tilia cordata - Winterlinde

Artenliste 2

Bäume: H.3xv.mDb., STU 18 - 20 cm
Catalpa bignonioides - Trompetenbaum
Prunus avium 'Plena' - Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus serrulata 'Kanzan' - Japanische Zierkirsche
Pyrus communis - Kulturbirne

(2) Erhalt bestehender Einzelbäume und Gehölzflächen
Bestehende Einzelbäume und Gehölzflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind die Lärchen entlang der südlichen Grundstücksgrenze durch Laubbäume, vorzugsweise Linden (Tilia cordata - Winterlinde) zu ersetzen. Aus den Gehölzflächen dürfen einzelne Nadelgehölze entfernt werden.

(3) Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die Fläche ist als gehölzbestandene Fläche zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von Gehölzen ist eine Nachpflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.
Eine Einzäunung ist 5 m westlich parallel zur Grundstücksgrenze von Flur-Nr. 163/3 in der mit einer T-Linie gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' zulässig. Der hier zulässige Zaun ersetzt den vorhandenen Zaun entlang der Grundstücksgrenze im Osten nach dessen Baufälligkeit, spätestens aber nach 15 Jahren.

(4) Pflege der Pflanzung
Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den gründerischen Festsetzungen in der vorgenannten Pflanzqualität nachzupflanzten.
Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

(5) Belagsflächen
Gehwege, Garageneinfahrten, private Stellplätze, Hauseingänge und Freizeite sind mit wasserundurchlässigen Materialien herzustellen.
Zulässige Materialien:
- Pflaster (Naturstein oder Beton) wasserundurchlässig oder auf Stelzenlager
- Holzbelag (bei Freisitzen)
- Pflaster mit Rasenfuge
- Rasenpflaster
- Schotterrasen
- wassergebundene Wegedecke

(6) Schutz des Oberbodens
Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen
Vor Beginn der Baumaßnahme Abschieben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke, Aufsetzen in Mieten von max. 3 m Breite und 1,50 m Höhe, Ansaat mit Leguminosen bis zur Wiederverwendung.

(7) Freiflächengestaltungsplan
Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den gründerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizulegen.
Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.

Hinweise zu Klimaschutz/energieeffizientes Bauen: siehe Begründung

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom 17.08.2022 mit Begründung hat vom 02.09.2022 bis 07.10.2022 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 31 vom 24.08.22 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 13.02.2023 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 14.02.2023
STADT PASSAU

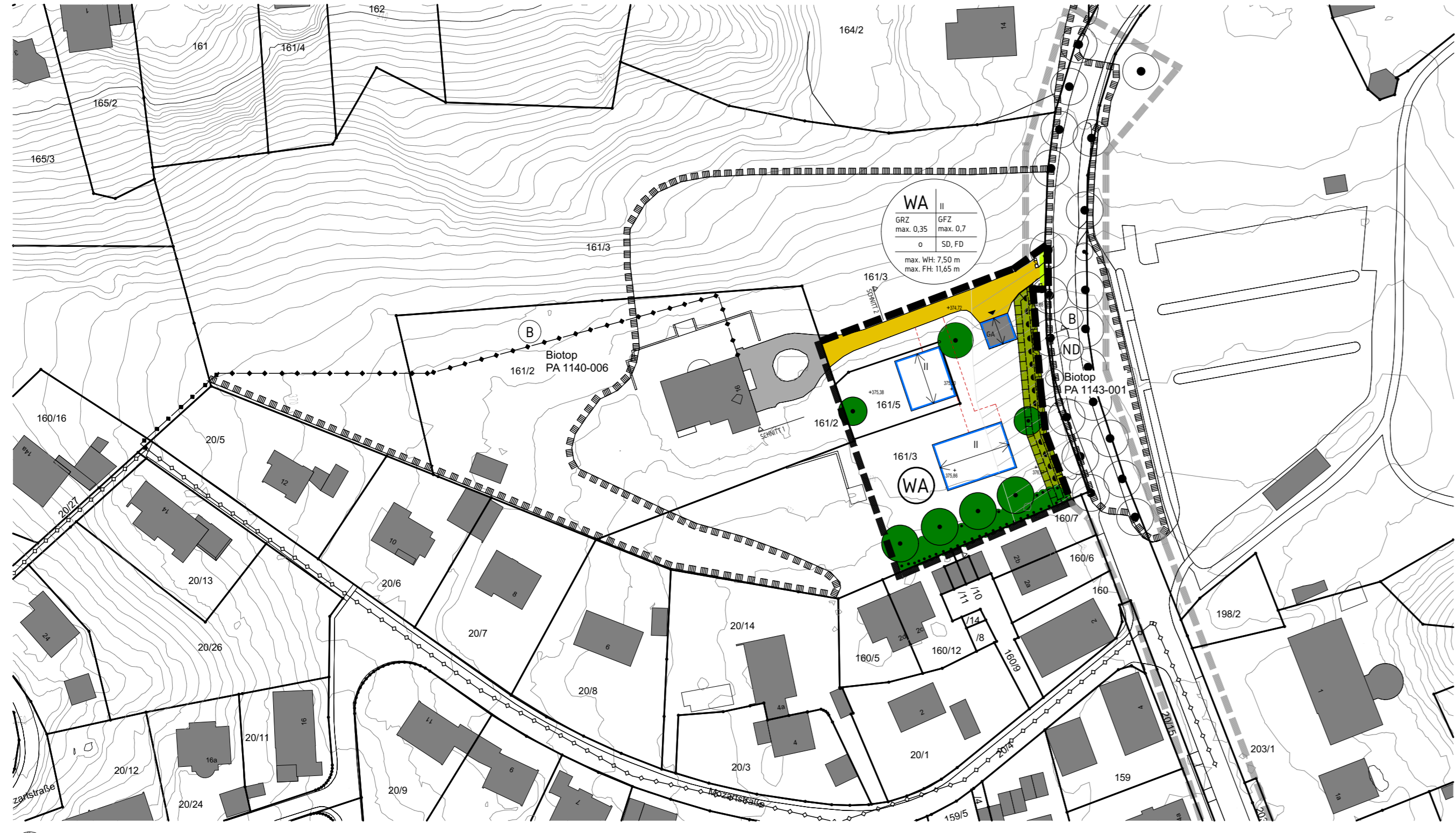
SIEGEL
Oberbürgermeister

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

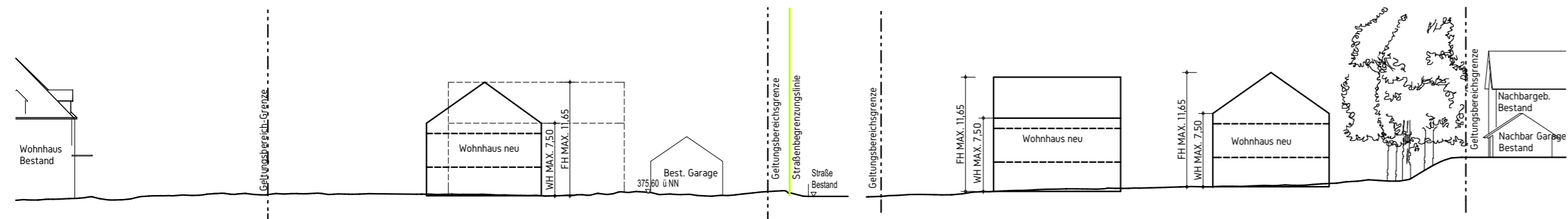
Passau, den 17.02.2023
STADT PASSAU

SIEGEL
Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN



M 1:1000



Schemaschnitt 1 M 1:500

Schemaschnitt 2 M 1:500

Schnitt Urgebäude

ARC-TEKTURBÜRO
NOBERT PALKNER
GIRLING (F+J) ARCHITEKT
BAUFORSCHER
FREIER SACHVERSTÄNDIGER
KAPUZINERSTRASSE 49
34032 PASSAU
FON: 08651 / 36623
MAIL: ARCHITEKT.PALKNER@t-online.de
www.architektur-palkner.de



STADT: PASSAU
GEMARKUNG: BEIDERWIES
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Passau, den 08.11.2023