

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1

MI

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021
Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung

2.1

II+D

Die römischen Ziffern bezeichnen die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse i.S. des Art.2 Abs. 4 BayBO in der Fassung vom 31.12.2007
Das Dachgeschoss ist unter der Vollgeschossgrenze vorzusehen
Grundflächenzahl max. 0,6
Geschossflächenzahl 1,0

2.2

GRZ 0,6

2.2

GFZ 1,0
2. Abstandsflächen
- Die Tiefe der Abstandsflächen ist nach Art. 6 der aktuellen BayBO zu bemessen.
- 3 Baugrenze, Bauweise
- 3.1

o

offene Bauweise
- 3.2

Baugrenze
4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- 4.1

anzupflanzende Bäume (bodenständige Arten) am Standort gering verschiebbar
- 4.2

zu erhaltende Bäume und
- 4.3

anzupflanzende Sträucher am Standort gering verschiebbar
- 5 Sonstige Planzeichen
- 5.1

SD

Satteldach
- 5.2

WD

Walmdach
- 5.3

PD

Pultdach
- 5.4

FD

Flachdach (nur untergeordnet zulässig)
- 5.5

GA

Garagen
- 5.6

ST

Stellplatz
- 5.7

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten der Stadtwerke Passau gemäß vorliegendem privatrechtlichem Vertrag
- 5.8

Straßenbegrenzungslinie
- 5.9

Zufahrtsbereich
- 5.11

Flächenumgrenzung Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 5.12

Grenze der räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 5.13

Pflanzflächen / begrünte Teilfläche

Hinweise

6.

einzuhaltende Hauptfirstrichtung
- 6.1

D

Denkmalgeschützter Bereich (Einzeldenkmal, Untertägige frühneuezeitliche Befunde und Funde)
- 6.2

Bodendenkmal
- 6.3

bestehende Haupt-/Nebengebäude
- 6.4

666

Flurnummer
- 6.5

65

Höhenlinie
- 6.6

II+D

Bebauungsvorschlag
- 6.7

0,75

Pflanzfläche, bestehend
- 6.8

bestehende Grundstücksgrenze
- 6.9

Sichtdreieck an den Ausfahrten
- 6.10

Mischwasserkanal

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Gebäude

0.1.1 Dachform:

Satteldach, Pultdach, Walmdach, Neigung 10-25°, in untergeordneten Teilbereichen (bis 100m²) ist auch ein Flachdach zulässig. Das Flachdach darf nicht im direkten Bezug zur Kirche St. Korona stehen.
- 0.1.2 Dachdeckung:

Ziegel-, Betondachsteine sind in rot - anthrazit-, oder brauntönen zulässig; nicht reflektierende Bleche, unbeschichtete Kupfer- und Zinkdächer über 50qm dürfen nur in Verbindung mit Anlagen zur Vorreinigung, nach Bauart zugelassen werden.



Bebauungsplanänderung M 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.3 Dachüberstand: an Ortgang und Traufe max. 1,00m

0.1.4 Traufhöhen: II Vollgeschoss + Dachgeschoss max. 6,75 m

0.1.5 Sockelhöhe: Putzsockel max. 0,30 m

0.1.6 Dachaufbauten für Liftüberfahrten etc. sind zulässig

0.1.7 Festsetzung der Fußbodenoberkante (FOK) im EG
Nördlicher Baubereich (Bestandsgebäude) = **431,64** ü.NHN 2016
Südlicher Baubereich (Neubau Bereich) = **431,94** ü.NHN 2016
- 0.2 Garagen und Nebengebäude

Nebenanlagen sowie Garage, Stellplätze, Wege und Zufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. max. WH = 3,0 m Zusätzlich sind diese innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 0.3 Einfriedungen

0.3.1 Art und Höhe:

Maschendraht- und Holzzäune (keine "Jägerzäune") mit Heckenhinterpflanzung (bodenständige Arten), max. 1,80 m hoch, dort wo Sichtflächen einzuhalten sind max. 0,80m.
- 0.4 Stützmauern

sind bis zu einer Höhe von 0,5m zulässig
- 0.5 Firsthöhe bei Pultdach:

Bei Pultdächern wird die maximale Wandhöhe an der Firstseite auf 8,75 m beschränkt. Bei Baueingabe ist ein Plan als Geländeschnitt beizulegen. Die Darstellung des Urgeländes sowie des geplanten Geländes und Gebäudes ist erkennbar und nachweisbar (Höhe über NN) darzustellen.
- 0.6 Erneuerbare Energie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- 0.7 Entwässerung/Abwasser/Oberflächenwasser/Starkregeneignisse

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. Gemäß § 55 Wasser-haushaltsgesetz (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 gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. 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. Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen. 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.

0.7.1 Starkregeneignisse

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, Versicherungsbecken 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 oberflächig abfließende Wasser bei Starkregeneignissen aufnehmen und schadlos ableiten sowie freihalten entsprechender Abflusswege von Bebauung,
 - 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.
- 0.8 Denkmalpflege insbesondere Bodendenkmal

0.8.1 Denkmalschutz

Nach Aktennummer D-2-7346-0030 handelt es sich bei dem Bereich nördlich des Planungsgebietes um ein Bodendenkmal - Untertägige frühneuezeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche St. Korona. Das Benehmen wurde hergestellt und nachqualifiziert.

0.8.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 BayDSchG meldepflichtig. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept , Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

0.8.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

5.3 Gemäß Art. 6 BayDSchG bedarf der Erlaubnis, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will. Für alle baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich ist denkmalschutzrechtliche Erlaubnis i.S. des Art 6 BayDSchG einzuholen. Auf die Schutzbestimmungen der Art. 4-6 (BayDSchG) wird hingewiesen.

0.8.3 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.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren und dabei auf den Umfang archäologischer Ausgrabungen, Dokumentationen und Sicherungen eingehen. Möglichkeiten zur Erhaltung bekannter Bodendenkmäler vor Ort ("in situ"), z. B. durch eine sogenannte konservatorische Überdeckung werden in diesem Verfahren ebenfalls geprüft.

0.9 Erdverlegte Leitungen:

dürfen nicht näher als 2,5m zu den festgesetzten Bäumen verlegt werden.

0.10 Immissionsschutz

Der zulässige Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der vorhandenen und der planungsrechtlich bereits gesicherten Wohngebiete muss eingehalten werden und wird im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen. Die Mischgebietsvorgaben von tags 60db(A) und nachts 45 db(A) müssen eingehalten werden.

0.11 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mit der Stadt Passau abzustimmen. Werbeanlagen und Beleuchtungen dürfen weder eine Blendwirkung noch eine Aufhellung des Himmels verursachen.

0.12 Sonstige Festsetzungen

0.12.1 Eine Überschreitung der Grundfläche nach §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig

Der Freiflächenanteil von 20% ist im Rahmen der Baugenehmigungs-Freistellungsverfahrens mit Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes nachzuweisen.

0.12.2 Rettungswege, Flächen für die Feuerwehr

Die Richtlinien für die Feuerwehr gemäß der in Bayern bauaufsichtlich eingeführten Richtlinie (Stand Februar 2017) sind zu beachten. Das notwendige Löschwasser ist nachzuweisen.

0.13 Grünordnung/Freiflächenanteil, Freiflächengestaltungsplan

Die festgesetzten Pflanzflächen/ begrünten Teilflächen/ Freiflächenanteil sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der privaten Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BöB) entsprechen. Pflanzflächen sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Kiesgärten sind unzulässig. Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur nur gemäß Pflanzliste zulässig.

0.13.1 Baumpflanzung:

in mindestens 4 m2 offenen Wurzelraum oder eine durchlüftete Baumscheibe mit Mindestgröße 3x3 Metern , sowie innerhalb einer mindestens 16 m² (1. und 2. Wuchsgrößenklasse) messenden durchwurzelbaren Fläche. Erhalt / Schutz von Bäumen: Nach 4.2 als zu erhalten festgesetzte Bäume sind mitsamt des von ihnen durchwurzelten Bodens (ca. Kronenprojektion) zu erhalten. Sie sind während sämtlicher Bauarbeiten durch einen oberirdischen stabilen Verbau von Beschädigungen sowie vor Ablagerungen und schädlichen Einwirkungen in den Wurzelraum zu schützen. Sind Bodeneingriffe in den zu vermutenden Wurzelraum nicht vermeidbar, so ist ausreichend Wurzelmasse durch Abstand sicherzustellen und zusätzlich sind die Wurzeln durch Wurzelvorhang so zu schützen, dass der Baum ohne größere Schäden überlebt.

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan entsprechend den textlichen Festsetzungen der Grünordnung im Maßstab 1/200 zu fertigen.

0.13.2 Pflanzlisten		2. Kleinkronige Laubbäume	
1. Großkronige Laubbäume		Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v. mB	
Pflanzumfang 20-25 cm		Stammumfang 16 - 18 CM	
Arten:		Arten:	
Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Salix spec.	Weide in Arten
Betula pendula	Sandbirke	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Obstbäume	In regionaltypischen Arten und Sorten
Fagus sylvatica	Rotbuche		
Quercus robur	Stieleiche		
Prunus avium	Vogelkirsche		
Tilia cordata	Winterlinde		
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		
Salix spec.	Weide in Arten		
3. Strauchgehölzpflanzungen			
Pflanzqualität: V. Str, 5 Triebe			
Arten:			
Berberis vulgaris	gewöhnliche Berberitze	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose	Corylus avellana	Hasel
Rosa galica	Essigrose	Ligustrum vulgare	Rainweide
Viburnum lantana	wolliger Schneeball	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum opulus	Wasserschneeball	Prunus spinosa	Schlehe
Vornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Crataegus monogyna	Weissdorn		
Obstbäume	In regionaltypischen Arten und Sorte		

0.14 Klimaschutz

Anlagebedingt ist eine geringfügige Veränderung der Strahlungsverhältnisse und des Wärmehaushaltes zu erwarten. Allerdings ist eine grundsätzliche Änderung der bioklimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten. Die Auswirkungen in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung auf das Meso- und das Makroklima sind wegen der Größe des Plangebietes zu vernachlässigen; auch relevante Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes nicht zu erwarten.

1. Luftreinhaltung und Klimaschutz:

a. Errichtung von energiesparenden Gebäuden unter Ausnutzung und Minimierung des Energieaufwandes

b. Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien

c. Verwendung von Fassadenbegrünung und Gründächern zur Verringerung von Heizbedarf und Wärmeverlusten

d. Verwendung von Strom aus erneuerbaren Quellen

e. Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs

f. Verwendung natürlicher Baustoffe mit möglichst

2. Geringem Energieaufwand bei der Herstellung

3. Schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit

4. Wiederverwendbarkeit Natürlicher heimischer Art

A. Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden zur Vermeidung stromverbrauchender Klimaanlageen

B. Schutz des Wasserhaushalts

Regenwasserrückhaltung und Sparsamkeit bei der Verwendung von Trinkwasser berücksichtigen

3. Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt

ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

VERFAHRENSVERMERK

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 07.02.2023 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 17.02.2023 BIS 22.03.2023 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 04 VOM 08.02.2023 BEKANNT GEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 22.05.2023 GEMÄß § 10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, DEN 23.05.2023
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHTUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 16 AM 24.05.2023 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHTUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, DEN 24.05.2023
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU
"ST. KORONA", 6. ÄNDERUNG

GEMARKUNG HACKLBERG


P A S S A U
Leben an drei Flüssen