

Planliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

MI	Mischgebiet nach § 6 BauNVO, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig
----	------------------------------------------------------------------------------------

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ	0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 17 BauNVO, eine Überschreitung bis 0,6 ist zulässig nach § 19, Abs.4
GFZ	0,8 zulässiges Höchstmaß nach § 17 BauNVO
II / III	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (siehe Planeintrag)

Baugrenzen, Bauweise:

o	Offene Bauweise
	Baugrenze (Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten)

Verkehrsflächen:

 Straßenbegrenzungslinie mit 0,5 m breiten Randstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, privat mit Recht zugunsten der Stadt Passau zur Verlegung von Straßenbeleuchtung und Leitungsführung; von Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung freizuhalten

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Zufahrt, inkl. Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Dritter

Sonstige Planzeichen:

SD	Satteldach
PD	Pultdach
FD	Flachdach

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, Beachtung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

 Grenze des Geltungsbereiches der 48. Änderung

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 privater Kanal im Bestand

 Leitungsrecht, 2,0 m beidseitig der Leitung zu Gunsten Dritter (Anlieger)

Hinweise:

398/16 Flurstücksnummer

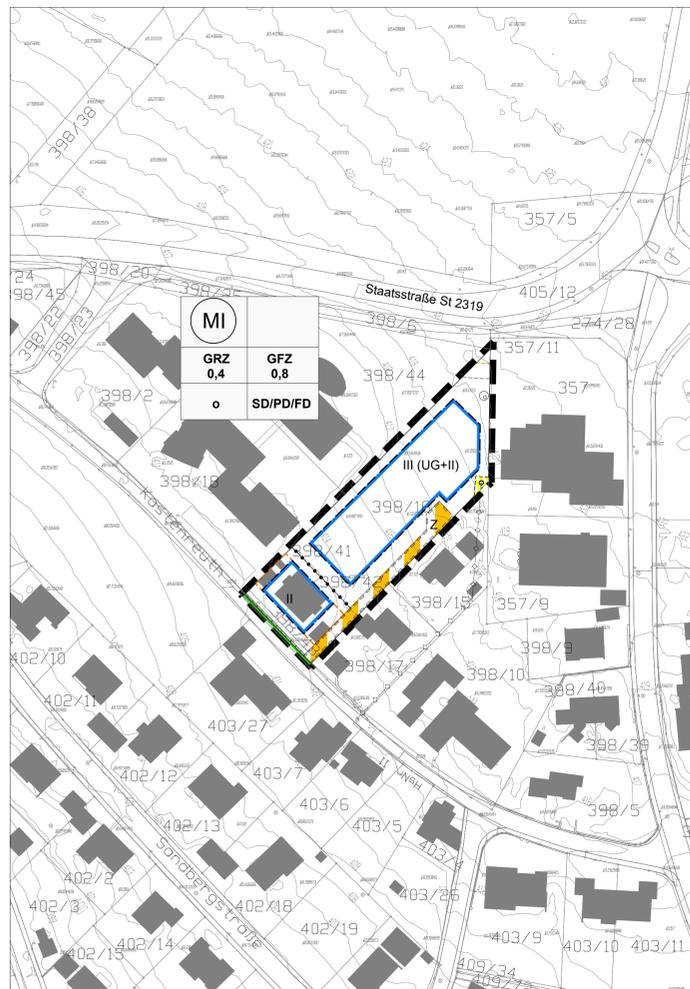
 Bestandsgebäude

416 Höhenlinien mit Höhenangaben ü. NHN

 mögliche Lage eines Löschwasserbehälters

 einzuhaltender Mindestabstand von 15 m zur Fahrbahn der Staatsstraße St 2319 während der Bauphase (z. B. Lagerplätze, Baustelleneinrichtungen etc.)

 zu berücksichtigender Mindestabstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2319 für alle baulichen Anlagen (z. B. Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.)



Gemarkung Grubweg
Flurnummer: 398/16, 398/41, 398/42 und 398/43

Bebauungsplan M 1:1.000

Textliche Festsetzungen

01. Gebäude:

- 0.11 Dachform: Satteldach 15°-25°, Pultdach bis 15°, Flachdach mit Dachbegrünung
- 0.12 Dachdeckung: Ziegel- oder Metalldeckung in Rot-, Grau- oder Antrazitönen
Unbeschichtete Metaldächer sind nur mit Vorreinigung zulässig.
- 0.13 Wandhöhe: Bei III Vollgeschossen sind maximal 9 m und bei II Vollgeschossen maximal 6,50 m ab Urgelände zulässig.
Die Wandhöhe wird vom Urgelände bis zur Verschneldung oberste Decke mit Außenwand gemessen.
- 0.14 Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig und in die Gestaltung zu integrieren.

02. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen:

- 0.21 Für Garagen und Nebenanlagen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.
- 0.22 Für die Anzahl der Stellplätze (Pkw und Fahrräder) ist die Stellplatzsatzung der Stadt Passau zu beachten.
- 0.23 Genehmigungsfreie Nebenanlagen, Balkone, Terrassen und Überdachungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
Die Bestimmungen der BayBO Art. 6 sind hierbei einzuhalten.
- 0.24 Oberirdische Standplätze von Abfall- und Wertstoffbehältern sind witterungsgeschützt zu errichten und einzugrünen.
- 0.25 Stellplätze können auch in Tiefgaragengeschosse errichtet werden. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig.

03. Einfriedungen:

- 0.31 Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig und mit Sträuchern zu bepflanzen.
- 0.32 Nachbarseitige Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig und mit Sträuchern zu bepflanzen.
- 0.33 Die Einfriedungen sind mit 10 cm Bodenfreiheit auszubilden, um die Bewegungsfreiheit von Kleintieren zu gewährleisten.

04. Grünordnung:

- 0.41 Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen - soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden - sind nach Art. 7 Abs. 1 Ziffer 2 BayBO als Grünflächen anzulegen.
- 0.42 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Als Arten sind heimische standortgerechte Laubbäume zu verwenden, zu pflegen und zu erhalten. Beschädigte und ausgefallene Pflanzen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- 0.43 Außerhalb von unterbauten Flächen sind alle nicht befahrenen Flächen beziehungsweise Beläge wasserdurchlässig zu gestalten.
- 0.44 Loses Steinmaterial und -schüttungen, sogenannte Kiesgärten sind unzulässig.

05. Niederschlagswasser / Grundwasserschutz:

- 0.51 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist möglichst breitflächig auf dem Baugrundstück über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Sofern keine breitflächige Versickerung über die belebte, bewachsene Bodenzone in Grünflächen möglich ist, ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser, nachdem es vorgereinigt wurde über Rigolen, Sickerbecken etc. zu versickern (§ 9, Abs.1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Sickerfähigkeit ist spätestens mit Bauantrag mit entsprechenden Sickerterests nachzuweisen.
- 0.52 Verschmutztes Niederschlagswasser von stark befahrenen Verkehrsflächen sowie Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, ist zu sammeln, ggf. zurückzuhalten und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (§ 9, Abs.1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 0.53 Verschmutztes Oberflächenwasser ist in geeignete Regenwasserrückhaltebecken auf dem Baugrundstück zu sammeln und gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Die Größe der Regenwasserrückhaltung, der Drosselabfluss und die Einleitstelle wird durch die Stadt Passau - Dienststelle 450 im Rahmen der Baugenehmigung vorgegeben. Sofern auf Fl.Nr. 398/16 die befestigte Fläche eine Größe von 800 m² überschreitet, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis zu führen.
- 0.54 Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungsbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. (§ 9, Abs.1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

06. Staatsstraße:

- 0.61 Anbaubeschränkung (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)
Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten. Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

- bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc. mindestens 20 m
- bis zu Einzäunungen mindestens 10 m
- während der Bauphase: bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen mindestens 15 m
- bis zu Bäumen und Sträuchern mindestens 10 m

- 0.62 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen (§ 12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)
Die Bauflächen werden rückwärtig über das städtische Straßennetz erschlossen.

- 0.63 Entwässerung der Bauflächen:
Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenenwässerungsanlagen abgeleitet werden.

- 0.64 Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikfelder
Im Rahmen geplanter Bauvorhaben ist auszuschließen, dass es zu einer Gefährdung durch Blendwirkung für den Verkehr der St 2319 kommt.

Hinweise:

- 0.71 Eventuell anfallende Kosten für Umbaumaßnahmen an bestehende Anlagen der öffentlichen Verkehrsflächen gehen zu Lasten des Verursachers.
- 0.72 Etwaige Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzes wird hingewiesen.
- 0.73 Alle im Plan vorhandenen Leitungen sind entsprechend zu berücksichtigen bzw. mit den Versorgungsträgern entsprechend abzustimmen.
- 0.74 Die ausreichende Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Sofern ein erhöhter Löschwasserbedarf besteht, ist auf dem Baugrundstück ein unterirdischer Löschwasserbehälter (privat) zu errichten. Der Behälter muss für die öffentliche Hand / Feuerwehr jederzeit erreichbar sein.
- 0.75 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 Bay-BO erlassenen und in Bayern zudem bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Stand Februar 2007) einzuhalten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein. Es muss sichergestellt sein, dass ein ungehindertes Durchkommen für die Feuerwehr jederzeit - auch z. B. bei am Straßenrand abgestellten Fahrzeugen und/oder Gegenverkehr (insbesondere im Winter, wenn ggf. Schneehaufen am Fahrbahnrand liegen) - möglich ist.

Empfehlungen:

- 0.81 Umwelt- und Klimaschutz:
- energieeffizientes Bauen/hoher Dämmstandard, Verwendung ökologischer, nachhaltiger und regionaler Baustoffe
 - Nutzung von Wärmepumpen bzw. Nutzung der Sonneneinstrahlung
 - Nutzung von erneuerbaren Energien wie Photovoltaik, Solarenergie
 - intelligente Haussteuerung im Zusammenspiel mit einer optimierten Belüftung der Gebäude in die eine passive Lüftung integriert sein kann
 - Begrünung von Dächern und Fassaden
 - Verwendung wasserdurchlässigen Belägen
 - Rückhaltung von Oberflächenwasser durch Mulden etc.
- 0.82 Für Wohn- und Aufenthaltsräume wird angeregt, diese abgewandt von der lärmintensiven Seite (Richtung Staatsstraße) zu errichten.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplanentwurf vom 28.02.2023 mit Begründung hat vom 24.03.2023 bis 28.04.2023 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 08 vom 15.03.2023 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 24.07.2023 gemäß § 10 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 25.07.2023
STADT PASSAU

Siegel

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 24 am 26.07.2023 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 27.07.2023
STADT PASSAU

Siegel

Oberbürgermeister



Übersicht


PASSAU
LÖBEN AN DER ELBE

Bebauungsplan der Stadt Passau
"Rosenau"
48. Änderung
Gemarkung Grubweg

Stadtplanung


JESTAEDT
83117 Rosenau/Passau 12
Tel. 09943600-11 Fax 09943600-10