

PLANLICHE DARSTELLUNG



HINWEIS: SCHEMASCHNITT



Der Nord-Süd-Schnitt zur Darstellung der Höhenentwicklung schneidet die Zufahrtsstraße. Angaben in Metern über NNH im DHHN2016.

VERFAHRENSVERMERKE An der Stephanstraße, 26. Änderung

Der Bebauungsplanentwurf vom 07.12.2022 mit Begründung hat vom 13.01.2023 bis 13.02.2023 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 01 vom 04.01.2023 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



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 26.07.2023
STADT PASSAU



Oberbürgermeister

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO; Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
GFZ 0,9 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO

U+II bzw. II Zahl der Vollgeschosse als zulässiges Höchstmaß, U = Garagengeschoss

WH_{max} höchstzulässige Wandhöhen, s. Textliche Festsetzungen

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o offene Bauweise
- Baugrenze
Innerhalb des Geltungsbereichs und zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils aktuell geltenden Fassung einzuhalten. Außerhalb der überbaubaren Fläche auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen zulässig.
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten außerhalb der Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Private Erschließungsstraße zu den Zufahrten/ Zugängen der einzelnen Gebäude
- Einfahrtbereich
- Sichtdreieck; von sichtbehindernden Anlagen freizulassen

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

- SD Satteldach
- FD Flachdach
- Grenze des Geltungsbereichs der 26. Änderung
- Bestehende Entsorgungsleitung Mischwasser zu pflanzender Baum

6. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze
- Bebauungsvorschlag (hier mit Satteldach und vorgegebener Firstrichtung)
- Stellplatzvorschlag
- Höhenlinien mit Höhenmeterangabe
- Flurstücksnummern
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- Standortvorschlag für möglichen Löschwasserbehälter, öffentlich zugänglich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Gebäude:

Zahl der zulässigen Vollgeschosse:
U+II Untergeschoss (als Garagengeschoss) + 2 Vollgeschosse sind zulässig
II 2 Vollgeschosse sind zulässig

Jeweils ist der Ausbau der Dachgeschosse unter der Vollgeschossgrenze zulässig. Garagengeschosse werden nach § 21a Abs. 4 BauNVO nicht der GFZ zugerechnet.

Zulässige Wandhöhen:
WH_{max} talseitig bei II+U: 9,75 m
talseitig bei II: 7,75 m

Wohneinheiten
bei II+U max. 6 Wohneinheiten
bei II max. 3 Wohneinheiten

Dachform
SD Satteldach mit Knistock und Gauben zulässig
Dachneigung: 22-35°
Dachdeckung: Blech- und Ziegeldach, Farbe nicht festgelegt
FD Flachdach zulässig für Anbauten und Nebengebäude (Treppentürme, Garagen)

Firstrichtungen:
Die einzuhaltende Firstrichtung bei Satteldächern verläuft gemäß der Definition unter Ziffer 6 "Hinweise" (planliche Festsetzungen) parallel zum Mittelstrich der Zeichen in der planlichen Darstellung.

2) Garagen, Stellplätze und Nebengebäude:

Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden und die versiegelte Fläche auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Tiefgaragen (Kellergaragen) sind innerhalb des ausgewiesenen Baufters zulässig. Stellplätze sind in den ausgewiesenen Bereichen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die notwendige Anzahl der Pkw- und Fahrradstellplätze leitet sich aus der Stellplatzsatzung ab.

3) Flächen für die Feuerwehr:

Auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang Flächen für die Feuerwehr vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Ausgabe Februar 2007) einzuhalten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein. Es muss sichergestellt sein, dass ein ungehindertes Durchkommen für die Feuerwehr jederzeit möglich ist. Die Möglichkeiten zur Aufstellung von Drehleitern sind dabei auch im Hinblick auf das Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“ besonders zu beachten.

4) Löschwasserversorgung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschatz sowie zur Sicherstellung eines etwa darüber hinaus gehenden Objektschutzes ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Unterirdische Löschwasserbehälter sind entsprechend der Norm DIN 14 230 auszuführen. Die erste Löschwasserentnahmemöglichkeit muss aber grundsätzlich über Hydranten (zusätzlich zum LWB) gegeben sein, welche voneinander je nach Bebauung maximal 80 bis 120 m voneinander entfernt sind und aus denen mind. 600 bis 800 l Löschwasser für den ersten Angriff einnehmbar sind. Entnahmemöglichkeiten für den ersten Löschangriff aus Hydranten sind in ausreichender Anzahl vorzusehen. Aus Gründen der schnelleren Einsatzmöglichkeit und leichteren Auffindbarkeit sind für die Löschwasserentnahme aus dem Wasserleitungsnetz möglichst Überflurhydranten nach DIN 3222 (vgl. auch DVGW-Merkblatt W 331) zu verwenden.

5) Ökologie und Grünordnung:

Zur Geringhaltung des Oberflächenwassers und zur Förderung der Verdunstung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Verwendung von sickerfähigen Belägen z.B. wassergebundene Decke, Beton- oder Natursteinpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine
Schotter- und Kiesflächen, reine Rindenmulchflächen und die Verwendung wasserundurchlässiger Folie sind nicht zulässig.

Die Vegetationsflächen sind zur Erzielung einer hohen Qualität des Ortsbildes entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme/-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der nachfolgend ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Entsprechend der Planzeichnung sind je Gebäude „II“ 2 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung und je Gebäude „U+II“ 3 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte können verschoben werden.

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

Negativliste
Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen und Edelkastanien, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- und Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzliste
Für die planlich als neu zu pflanzen festgesetzten Bäume (Pflanzgebote) und die randliche Eingrünung der Grundstücke sind standortgerechte Gehölze autochthoner Herkunft (Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland; nach Möglichkeit sind Herkunft aus dem ostbayerischen Grundgebirge zu nutzen) zu verwenden. Innerhalb der Gartenbereiche sind Ziergehölze und Obstbäume zulässig.

Bäume 1. Wuchsordnung
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Sandbirke
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata

Winterlinde
Pflanzqualität Hst. m.Db 3xv. St.U. 20-25 cm;

Bäume 2. Wuchsordnung
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Malus domestica Wildapfel
Prunus avium Vogelkirsche
Obstbäume Sorten, als Hochstämme in regionalen Sorten

Pflanzqualität Hst. m.Db 3xv. St.U. 16-18 cm;

Strauchgehölze
Corylus avellana

Haselnuss
Crataegus laevigata Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Rainweide
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Sambucus nigra/rac Hollunder
Viburnum lantana/op Wolliger/Gemein. Schneeball

Mindestpflanzqualität v. Str. 3xv 100-125cm

Pflanzabstände
Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von den Versorgungsträgern bzw. nach dem Nachbarrecht zu beachten, z.B. Mindestabstände bei übergeordneten Straßen, bei Entwässerungsleitungen, Freileitungen, Erdkabeln, oder in Angrenzung an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

6) Einfriedungen

Zulässig sind Holz-, Maschendraht- oder Stabgitterzäune aus Metall, Höhe bis max. 1,20 m. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. Durchlaufende Zaunsockel sind zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere unzulässig. Bodenabstand der Zaunfelder mind. 10 cm. An den Grundstücksgrenzen hat eine Hinterpflanzung stattzufinden: in freiwachsender oder geschnittener Form, nach Artenliste, einreihig, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m; auf die Einhaltung der Pflanzabstände zum Grenzschachtnachbarn gemäß AGBGB Art. 47. wird hingewiesen.

7) Stützmauern und Geländegestaltung

Gelände- oder statisch bedingte Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,50 m sind auf dem Grundstück zulässig. die Höhe bemisst sich am natürlichen Geländeverlauf.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 sein. sie müssen an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen.

8) Niederschlagswasser

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. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Die Belastung angrenzender Grundstücke mit Oberflächenwasser ist zu verhindern. Da eine Versickerung nicht möglich ist, ist Oberflächenwasser - soweit nicht oberflächlich versickerfähig - auf dem Baugrundstück in einem ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebecken zu sammeln und kann dann gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden. Größe der Rückhaltung und Drosselabfluss sind im Zuge der Baugenehmigung mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung zu bestimmen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Die Nutzung des Privatkanals ist grundbuchlich abzusichern.

Überflutungsnachweis
Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m² übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Starkregenereignisse
Der Vorhabensträger hat Vorsorge zu tragen, um nachteilige Auswirkungen von Starkregenereignissen zu vermeiden. Insbesondere im Bereich der privaten Zufahrtsstraße sind zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf angrenzende Bebauung Querrinnen zur Aufnahme und Ableitung von Niederschlagswasser zu errichten. Passend dimensionierte Rückhalte- und Versickerungsvorrichtungen sind einzuplanen. Die Zufahrtsstraße ist mit wasserundurchlässigen Belägen zu errichten.

Hinweise:

Anbindung an öffentliche Straße
Erforderliche Änderungen an der öffentlichen Erschließungsstraße für die Zufahrt sind beim Straßenbaulastträger zu beantragen und gehen zu Lasten des Antragstellers.

Landwirtschaftliche Emissionen
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.

Denkmalpflege
Während der Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler sind der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Klimaschutz und Luftreinhaltung

- Errichtung von energiesparendem Gebäude unter Ausnutzung und Minimierung des Energieaufwandes
- Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien
- Verwendung von Fassadenbegrünung und Gründächern zur Verringerung von Heizbedarf und Wärmeverlusten
- Verwendung von Strom aus erneuerbaren Quellen
- Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs
- Verwendung natürlicher Baustoffe mit möglichst I. Geringem Energieaufwand bei der Herstellung
- II. Schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit
- III. Wiederverwendbarkeit
- IV. Natürlicher heimischer Art
- Sonnenschutzmaßnahmen an den Fassaden zur Vermeidung von Klimaanlagen



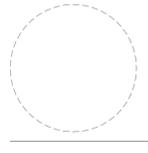
PASSAU
Leben an drei Flüssen

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU

AN DER STEPHANSTRASSE
26. ÄNDERUNG
GEMARKUNG: HACKLBERG

ENTWURFSVERFASSER:

Stad Land Leben GbR
Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation



Unterer Sand 3-5
94032 Passau
Fon +49 851 989082 50
Mobil +49 151 24049188
peter.kemper@stadlandleben.net

Passau, 07.06.2023

