

LAGEPLAN



ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für das Deckblatt Nr. 45.
Die bisherigen Festsetzungen gelten weiter, soweit diese nicht geändert wurden.
Für die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Grundstück Flur Nr. 970/2 gelten zusätzlich folgende Ergänzungen:

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Die im Bebauungsplan als WA bezeichneten Flächen werden als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind in WA: nur Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird eine max. zul. Grundflächenzahl von 0,4 nach § 16 (2) BauNVO bzw. § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Terrassen mitzurechnen. Bei dieser Berechnung kann die GRZ-max. um max. 50% überschritten werden.

Max. zulässige Geschossflächenzahl: < 0,7 (nach §16(2) BauNVO bzw. §17 (1) BauNVO)

Als max. zulässige Wandhöhen wird im WA festgesetzt:

max. Wandhöhe (Definition nach BayBO) : talseits: 6,50 m bei II VG,

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2) und überbaubares Grundstücks

(1) Für den Bereich WA (Wohnen) wird offene Bauweise festgesetzt.

(2) Nebenanlagen nach §14 (2) BauNVO sind außerhalb der Baugrenze nur ausnahmsweise zulässig.

Abstandsflächen

(1) Die Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten.

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Stellplätze sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster).

(2) Garagen sind nur innerhalb der Umgrenzungslinien von Flächen für Garagen zulässig.

(3) Für alle baulichen Nutzflächen sind auf dem Baugrundstück entsprechende Stellplätze nachzuweisen. Es gilt der Stellplatzschlüssel der Stadt Passau.

0.2 Gestaltung der baulichen Anlagen:

0.21 zu 2.1:

bei Einzelhäusern:

a) zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

Dachform:

- Flachdach (FD) begrünt

- Satteldach (SD)

- Flachdach bis 3°

- Satteldach 25° - 33°

Dachneigung:

0.4 Dacheindeckung:

a) Material: alle harten Dacheindeckungsarten

b) Farben: dunkelbraun, anthrazit

c) Ortgang: max. 50 cm Überstand

d) Traufe: mind. 50 cm Überstand

Unbeschichtete Metalldächer sind nur mit Anlagen zur Vorreinigung zulässig.

Höhenlage der Gebäude und Gebäudevorflächen

(1) Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass die Gebäudezugänge möglichst barrierefrei erreichbar sind und dass sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben.

Grünordnung:

(1) Bepflanzung

In die Fläche nach Planzeichen 9.10 sind 5 Solitäräume zu pflanzen.

Es sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig.

Bäume:

Acer campestre

Acer pseudoplatanus

Betula pendula

Carpinus betulus

Prunus avium

Quercus robur

Sorbus aucuparia

Tilia cordata

Feld-Ahorn

Berg-Ahorn

Hänge-Birke

Hainbuche

Vogel-Kirsche

Stiel-Eiche

Vogelbeere, Eberesche

Winter-Linde

Obstbäume heimischer Arten und Sorten (außerhalb festgesetzter Pflanzzonen)

Für die festgesetzte Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial gemäß eab (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) aus der Herkunftsregion Südostdeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

Einzelbäume: Hochstamm, 3 x v, StU 18 - 20 cm oder vergleichbare Solitärqualität.

Einfriedungen:

Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig.

Best. Gartenmauer an der Gionstraße max. 40 cm tief, max. 200 cm hoch, aus verputztem Mauerwerk bzw. aus Sichtbeton mit Ziegelabdeckung.

Entwässerung:

(1) Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne eine Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung oder Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentl. Kanal gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Entsprechende Rückhalteeinrichtungen sind auf Privatgrund zu erstellen. Die konkreten Planungen und weitere 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.

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

Hinweis:

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (Objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu treffen. Als Hilfestellung wird das DWA-Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

(2) Schmutzwasser ist über die öffentliche Mischwasserkanalisation abzuleiten. Die entsprechenden Abwasserleitungen sind als separate Schmutzwasserleitungen im Trennsystem bis zu den jeweiligen Anschlussschächten zu führen, um von da aus das Schmutzwasser ins derzeitige Mischwasserkanalsystem zu leiten. Bei entsprechendem Umbau der öffentlichen Abwasserbeseitigung vom Mischsystem in ein Trennsystem sind die Anschlüsse dementsprechend anzupassen.

(3) Regenwasser ist, soweit es nicht auf dem Grundstück versickert wird, in entsprechenden Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und gedrosselt dem städtischen Mischwasserkanal zuzuführen. Die Regenwasserleitungen sind in separaten Abwasserleitungen bis zu den jeweiligen Anschluss-schächten zu führen, und von da aus zum Mischwasserkanal. Bei entsprechendem Umbau der öffentlichen Abwasserbeseitigung vom Mischsystem in ein Trennsystem sind dann die Anschlüsse dementsprechend anzupassen. Die Regenwasserableitung ins Mischkanalsystem, die Ableitungsmenge und ggf. die Rückhaltung bzw. Drosselung der anfallenden Zuflussmenge ist mit der Dienststelle 450 / Stadtentwässerung abzustimmen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Drosselung der Zuflussmenge über geeignete Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. Rigolen o.ä.) zu treffen.

Änderungen an der best. öffentlichen Erschliessungsanlage gehen zu Lasten des Verursachers.

VERFAHRENSVERMERK

Bebauungsplan "Reuth II - Gionstr.", Deckblatt Nr. 45

Der Bebauungsplanentwurf vom 05.04.2023 mit Begründung hat vom 21.04.2023 bis 22.05.2023 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 10 vom 12.04.2023 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

Jürgen Dupper, 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

Jürgen Dupper, Oberbürgermeister

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEbiet NACH §4 BAUNVO
AUSNAHMEN NACH §4 ABS. 3 SIND UNZULASSIG
- 2.1 **GRZ** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 2.2 **GRZ** 0,4 HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHl NACH §19 BAUNVO
- 2.3 **GFZ** 0,7 HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHl NACH §19 BAUNVO
- 3.1 **O** OFFENE BAUWEISE
- 3.3 **BAUGRENZE**
- 3.4 **UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN GARAGEN (Ga), TRAFOSTATION UND FÜR STELLPLÄTZE (St)**
- 6.1.1 **ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE**
- 6.3 **STRASSENBEGRENZUNGSLINE**
- 6.6 **GARAGENZUFARHT BZW. EIN-/ AUSFAHRT**
- 9.10 **UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SIEHE PLANEINSCHRIEB**
- 9.11 **ERHALTUNG: BÄUME**
- 13.1.1 **St** STELLPLÄTZE
- 13.1.3 **Ga** GARAGEN
- 13.6 **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 45. ÄNDERUNG**
- 13.10 **FIRSTRICHTUNG**
- 13.11 **FD** FLACHDACH
- 13.12 **SD** SATTELDACH

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- BESTEHENDE FLURGRUNDSTUCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN**
- BESTEHENDE BEBAUUNG**
- SATTELDACH (SD) - NEU**
- FLACHDACH (FD) - NEU**
- WEGEFÜHRUNG**
- STRASSENBEZEICHNUNG**
- FLURGRUNDSTUCKSNUMMERN**
- TRAFOSTATION (SWP)**
- ÜBERDACHUNG**
- ALTE BAUGRENZEN**
- HÖHENLINIEN**
- FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE**
- BEST. UNTERFLURHYDRANT**

HINWEISE

Empfohlene Maßnahmen zum Klimaschutz:

- Luftreinhaltung und Klimaschutz:
 - Errichtung von energiesparenden 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
 - Neben dem Einbau von Energiespargeräten, ist der Einbau einer Gebäude-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ratsam
 - Verwendung von nachhaltigen, ökologischen und regionalen Baustoffen mit möglichst geringem Energieaufwand bei der Herstellung
 - Schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit
 - Wiederverwendbarkeit
 - Natürlicher heimischer Art

- Sonnenschutzzeirrichtungen an den Fassaden zur Vermeidung stromverbrauchender Klimaanlage

- Eine aktive Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung sowie für Stromerzeugung und -nutzung (Photovoltaik) wird ausdrücklich empfohlen

- Kombination von extensiver Dachbegrünung mit ergänzender heimischer Magerrasenvegetation mit PV-Modulen zur Förderung der Biodiversität, des Wasserrückhalts und besserer Energieleistung der Module.

- Hinweis auf Art. 44a BayBO

- Schutz des Wasserhaushalts

- Regenwasserrückhaltung und Sparsamkeit bei der Verwendung von Trinkwasser berücksichtigen

- Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt

- Um sowohl Heiz- als auch Kühlprozesse und dadurch einhergehend Energieverbräuche so gering wie möglich zu halten, sollten die Gebäude und Anordnung der Räume und Fenster sinnvoll ausgerichtet werden.

- Es wird empfohlen, neu versiegelte Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen und wenn möglich Flächen zu entsiegeln bzw. versickerungsfähig zu gestalten und Parkplätze mit begrünten Fugen auszubilden.

- Heimische und standortgerechte Bepflanzung sind aufgrund der Versickerungsmöglichkeit, des positiven Einflusses auf den regionalen Wasserhaushalt, sowie Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna zu empfehlen.

- Grünflächen und insbesondere Anpflanzungen von Bäumen sorgen für eine positive Auswirkung des Mikroklimas, wie Verbesserung der Luftqualität und Abkühlung der Umgebungsluft. Letzteres ist vor allem in (dicht) bebauten Gebieten essentiell und trägt zum Wohlbefinden der Bewohner bzw. vor Ort arbeitenden Personen erheblich bei.

Bodendenkmäler:

Etwaige Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Telekommunikationsanlagen:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung erforderlich werden, ist dies mit dem Betreiber mindestens drei Monate vor Baubeginn abzustimmen um evtl. Maßnahmen planen bzw. ausführen zu können.

E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.



DENZ ARCHITEKTEN
Bahnhofstraße 32
94030 Passau
T +49 851 - 577 77
F +49 851 - 574 21
www.architekten-denz.de
mailto:info@architekten-denz.de

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU "REUTH II - GIONSTRASSE" 45. ÄNDERUNG GEMARKUNG HEINING				
DENZ ARCHITEKTEN	BEARBEITET	STATUS	DATUM	NAME
		ENTWURF	05.04.2023	RO
		ENTWURF	07.06.2023	RO
		ENDFASSUNG	26.07.2023	RO