

### Planliche Regelungen

II	Maximale Zahl der Vollgeschosse	—	Bestehende Grundstücksgrenze
	Vorgeschlagene Gebäudestellung für Hauptgebäude; Dieses Zeichen für Gebäude regelt gleichzeitig die maximal zulässige Anzahl der Hauptgebäude (Wohn- bzw. Betriebsgebäude).	- - - -	Vorgeschlagene Grundstücksteilung
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	222	Flurnummer
	Abwasserkanal (Mischwasser) Bestand		Bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer
	Geltungsbereich der Satzungsänderung		Bestehendes Nebengebäude
	Geltungsbereich der bisher gültigen Satzung (inkl. 3. Änderung)		Zu beseitigendes Gebäude (Hauptgebäude/ Nebengebäude)
	Sichtdreieck		Baumwurfzone (20 m Abstand zum Wald) mit besonderen statischen Vorkehrungen
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Fläche für die Landwirtschaft
			Fläche für Wald

### Textliche Regelungen

- Neubauten und Veränderungen an baulichen Anlagen müssen sich in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen.
- Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- Je Grundstück ist max. eine Wohneinheit zulässig.
- Je Wohneinheit ist max. eine Doppelgarage (zwei Kfz-Stellplätze) sowie ein Nebengebäude zur Unterbringung von Mülltonnen und Fahrrädern zulässig.
- Für Wohngebäude im Bereich der Baumwurfzone sind der Sicherheit von Leib und Leben dienende statische Vorkehrungen zu treffen.
- Grundstückszufahrten, Stellplätze etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Die Löschwasserversorgung ist über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke gesichert: es können 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Sofern eine Baumaßnahme entsprechend § 1 des Satzungstextes einen erhöhten Löschwasserbedarf erforderlich macht, ist auf dem Grundstück ein ausreichend dimensionierter Löschwasserbehälter zu errichten.

### Hinweise

- Die bayerische Bauordnung ist in ihrer jeweils (zum Zeitpunkt der Antragstellung der Baugenehmigung) gültigen Fassung zu beachten.
- Ansonsten gelten die Regelungen der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung "Neureut / Jägerreuth" (28.02.2001)
- Hinsichtlich einer möglichen Eingrünung wird auf die Bestimmungen von Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen.
- Zufahrten sind mit dem Straßenbaulastträger, hier die Stadt Passau, Dienststelle Straßen- und Brückenbau, abzustimmen. Änderungen an öffentlichen Erschließungsanlagen sind nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig. Die Kosten trägt der Verursacher.
- Evtl. zutage tretende Bodendenkmäler sind dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung 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.
- Immissionen, Emissionen: In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die Straße nach Ober- und Unteröd. Es ist keine Zufahrt in die "PAs 1" geplant.
- Eine nachhaltige, klimaangepasste und flächenschonende Bauweise mit Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen. Der Eingriff soll möglichst durch Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffes ausgeglichen werden.
- Im Straßenbereich befindet sich eine unterirdische Gashochdruckleitung. Sofern Maßnahmen in diesem Bereich durchgeführt werden müssen, ist eine Vorabstimmung mit dem Versorgungsträger (Stadtwerke Passau) erforderlich.

### Satzungstext

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ erlässt die Stadt Passau folgenden Satzungstext, der innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung zu beachten ist.

§ 1 Innerhalb des in § 2 festgesetzten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2 Der Geltungsbereich der 4. Änderung der Satzung erstreckt sich auf Grundstücksflächen östlich der Kreisstraße PAs 1 und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ries: Fl.Nrn. 222 und T.f. 222/3.

§ 3 Der angefügte Lageplan im Maßstab 1:1000 und die darin getroffenen Regelungen sind Bestandteile der 4. Änderung der Satzung.

§ 4 (1) Oberflächenentwässerung  
 Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Hierzu ist vom Bauwerber ggf. ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren beim Umweltamt der Stadt Passau/Wasserrecht zu beantragen. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist ein Versickerung oder eine Einleitung in ein Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine

Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. In diesem Fall wird zur Vermeidung einer Überlastung eine gedroselte Einspeisung des Oberflächenwassers mit Regenrückhaltung gefordert werden. Die konkreten Planungen und Details sind mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung abzustimmen. 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. Gegen Hang-/ Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherrn zu tragen

(2) Schmutzwasserentwässerung  
 Die Ableitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers kann durch den Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal (Freispiegelkanal) erfolgen, ggf. wird aufgrund der Geländebeziehungen das Heben des Abwassers bis zum öffentlichen Kanal über eine private Druckleitung auf dem Grundstück notwendig. (EWS Stadt Passau §9 Abs. 4). Bei einer evtl. neu privat zu verlegenden Druckleitung wäre diese auf den Abschnitt vom Gebäude bis öffentlichen Kanal beschränkt.

§ 5 Naturschutz und Landschaftspflege  
 Die Bebauung der im Satzungsplan vorgeschlagenen Gebäudestellungen sowie Veränderungen bei Umbauten des Bestandes haben Flächenneuversiegelungen mit Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge. Entsprechend § 14 ff BNatSchG sind derartige Eingriffe in Natur und Landschaft wieder auszugleichen. Da Baumaßnahmen im Satzungsgebiet sporadisch und zeitlich nicht zu definieren sind, müssen die Ausgleichsmaßnahmen vorhabenbezogen beurteilt und einzeln bewertet werden. Im Rahmen der Genehmigung von Baumaßnahmen mit einer Kompensationsverpflichtung ist eine Ausgleichsmaßnahme an die Untere Naturschutzbehörde mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen. Im Einzelfall erfolgt die Berechnung durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Passau. Für die mit den Genehmigungsunterlagen ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen muss Planungssicherheit bestehen. In Verbindung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist vorab die Realisierbarkeit der Maßnahme sowie die Kompensation des Eingriffs zu prüfen. Falls auf eine Einfriedung des engeren Wohnumfeldes nicht verzichtet werden kann, ist diese sockellos und landschaftsgebunden zu errichten. Der Ausgleich für Eingriffsmaßnahmen ist auf dem Baugrundstück selbst oder in der näheren Umgebung nachzuweisen. Zum Straßenraum hin ist jeweils mindestens 1 Baum als Hochstamm der Wuchsklasse von mindestens II, vornehmlich einer heimischen Art vorzusehen.

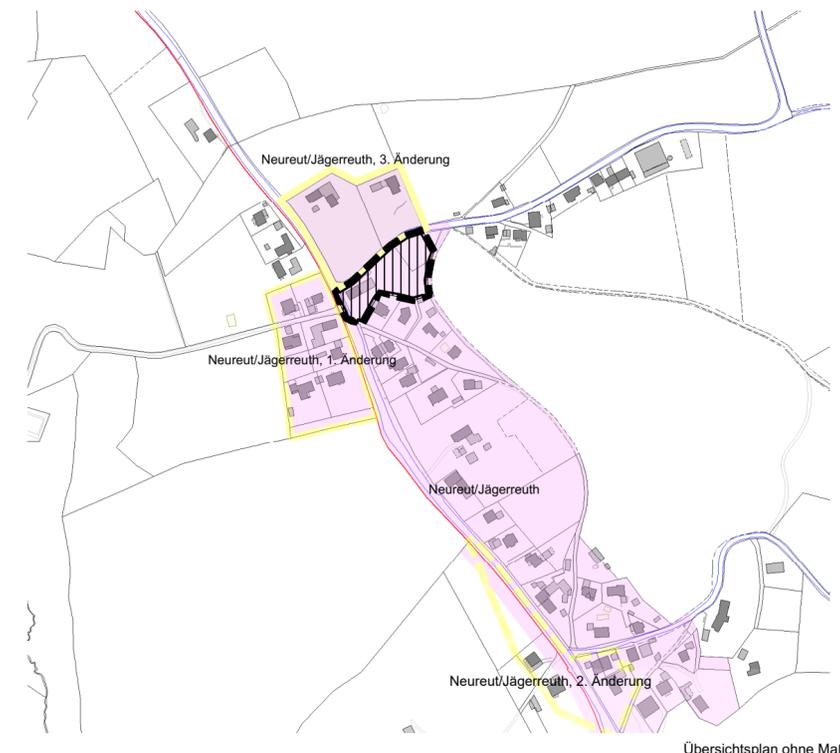
### Verfahrensvermerke Außenbereichssatzung Neureut / Jägerreuth, 4. Änderung

Der Satzungsentwurf vom 24.08.2023 mit Begründung hat vom 08.09.2023 bis 11.10.2023 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 28 vom 30.08.2023 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat die Satzung mit Beschluss vom 18.12.2023 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO beschlossen.

SIEGEL \_\_\_\_\_  
 Passau, den 19.12.2023  
 STADT PASSAU  
 Oberbürgermeister

Die Satzung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr.39 am 20.12.2023 rechtsverbindlich.  
 Die Satzung mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

SIEGEL \_\_\_\_\_  
 Passau, den 20.12.2023  
 STADT PASSAU  
 Oberbürgermeister



PASSAU  
 Leben an drei Flüssen

## AUßENBEREICHSSATZUNG DER STADT PASSAU

Neureut / Jägerreuth  
 4. ÄNDERUNG  
 GEMARKUNG: RIES

Stadt Land Leben GbR  
 Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation

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



Passau, 13.11.23