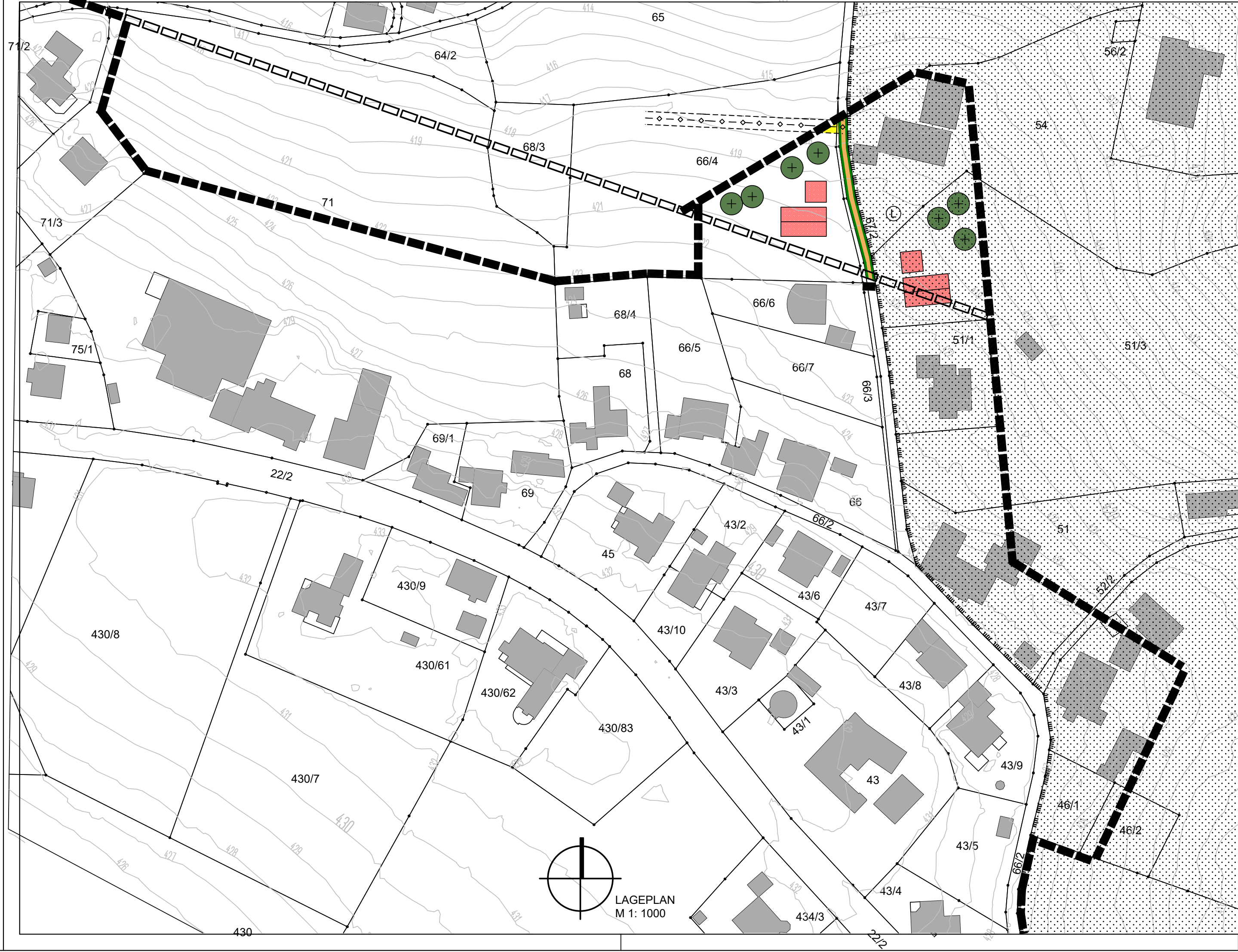




Textliche Regelungen

Neubauten und Veränderungen an baulichen Anlagen müssen sich in das Orts-Straßen- und Landschaftsbild einfügen.

Dachform: Satteldach

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine rot, braun oder grau
nicht reflektierende Metalldächer, grau oder anthrazit

Kniestock: Bei E + 1 Kniestock bis max. 1,5 m Höhe,
bei II VG ist nur ein konstruktiver Kniestock zulässig
Begrenzung der Wohneinheiten: Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte.
Bei einer Geländeneigung von über 1,5 m auf die Haustiefe ist Hangbauweise anzuwenden.

Zufahrten, Wege, Stellplätze, etc. sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Löschwasserversorgung: Über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Passau GmbH können 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Sofern bei Baumaßnahmen der Löschwasserbedarf darüber hinaus geht, ist ein ausreichend dimensionierter "LTB" (Löschwasserbehälter) zu errichten.

Hinweise

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) ist in ihrer jeweils (zum Zeitpunkt der Antragstellung der Baugenehmigung) gültigen Fassung zu beachten.

Ansonsten gelten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung "Ries am Wasserturm" (30.11.1994).

Hinsichtlich einer möglichen Eingrünung wird auf die Bestimmungen von Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken hingewiesen).

Planliche Regelungen

- II Maximale Anzahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- Wandhöhe: Max. 6,75 m
Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu begrenzen.
Kantige Geländeübergänge sind unzulässig.
- Geltungsbereich der Satzungsänderung
- Geltungsbereich der Ur-Satzung
- Vorgeschlagene Gebäudestellung - dieses Zeichen für Gebäude regelt gleichzeitig die maximal zulässige Anzahl der Hauptgebäude (Wohn- bzw. Betriebsgebäude).
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einheimischer Laubbaum zu pflanzen
Standorte geringfügig verschiebbar.

- Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- Bestehende Hauptgebäude
- Flurstücksnummer
- Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- Höhnelinien bestehend
- Bestehender Abwasserkanal, öffentlich, mit Leitungsschutzzone.
Mit Leitungsrecht zu belastende Zone zu Gunsten der Stadt Passau.

Satzungstext

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017, erlässt die Stadt Passau folgenden Satzungstext, der innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung zu beachten ist.

§ 1 Innerhalb des in §2 festgesetzten Geltungsbereiches richtet sich die Planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2 Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Satzung erstreckt sich auf der Grundstücksfläche Flur-Nr. 20 westlich des Bestandsgebäudes Obersölden 14.

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

§ 4 Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Gemäss § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen ist grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung anzustreben. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das Einleiten von Oberflächenwasser in den Abwasserkanal ist nicht statthaft.

Schmutzwasserentwässerung
Die Ableitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers kann durch den Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal (Freispiegelkanal) erfolgen, ggf. wird aufgrund der Geländeverhältnisse 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
Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft
Die Bebauung der im Satzungsplan vorgeschlagenen Gebäudestellungen sowie Veränderungen bei Umbauten des Bestandes haben Flächenneuersiegelungen mit Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge.
Entsprechend § 14 FF GNatGes. sind derartige Eingriffe in Natur und Landschaft wieder auszugleichen.
Da Baumaßnahmen im Satzungsgebiet sporadisch und zeitlich nicht zu definieren sind, müssen die Ausgleichsmaßnahmen Vorhaben bezogen 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.

Verfahrensvermerke Außenbereichssatzung Ries am Wasserturm 1. Änderung

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Passau hat in seiner Sitzung vom beschlossen, die Außenbereichssatzung "Ries am Wasserturm", Gemarkung Ries nach § 35 Abs. 6 BauGB zu ändern.

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

Passau, den
STADT PASSAU

SIEGEL

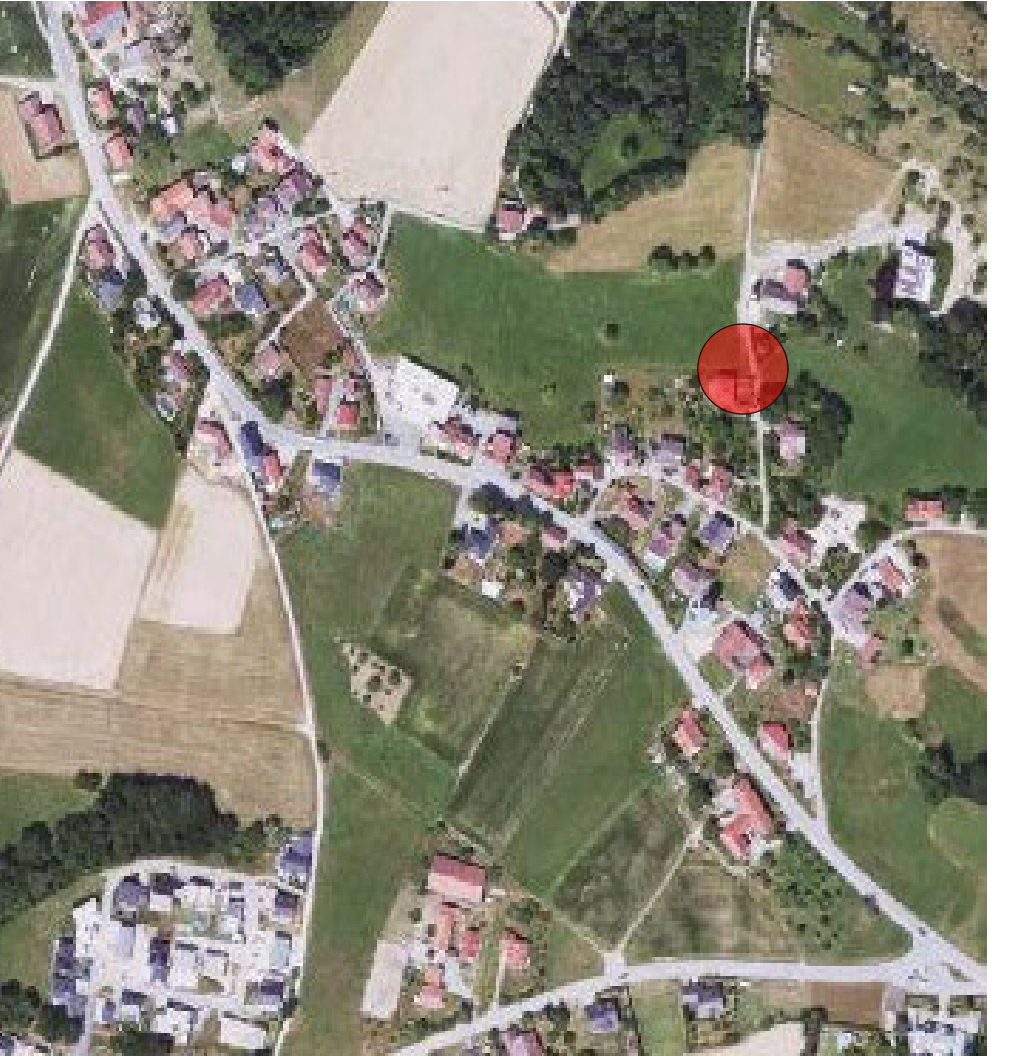
Oberbürgermeister

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

Passau, den
STADT PASSAU

SIEGEL

Oberbürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

AUSSENBEREICHSSATZUNG DER STADT PASSAU "RIES AM WASSERTURM" 1. ÄNDERUNG GEMARKUNG RIES

STADTPLANUNG	STATUS	DATUM	NAME
	BEARBEITET	VORENTWURF	20.11.2023
	GEÄNDERT		
M 1:1000			

STADTPLANUNG

