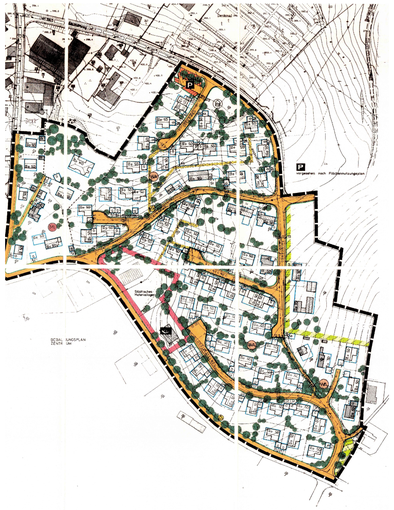


ÜBERSICHTSPLAN URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN OHNE MASSSTAB

ÜBERSICHTSPLAN 9. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "SÄUMERWEG" M = 1:1000
Planstand 19.03.2024 Genehmigungsfassung

FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 9. ÄNDERUNG WERDEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN GETROFFEN:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach Nummerierung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Festsetzungen nach §9 BauGB

01 BAUWEISE

0.11 bei freistehenden Einzelhäusern: offen

0.12 bei Hausgruppen: offen

03 Firstrichtung

0.31 die einzuhaltende Firstrichtung bei Satteldächern verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1-2.4 Ursprungsbebauungsplan

04 GEBÄUDE

0.41 Zu den planlichen Festsetzungen Ziffer 2.2 und 2.3

SD Dachform: Satteldach Neigung 17-33°

FD Flachdach

Ziegel oder Betondachsteine grau oder anthrazit

Wandhöhe I bergseitig max. 6,00 m

Wandhöhe II talseitig max. 8,50 m

Gemessen ab Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut

05 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Es gilt Art 6 BayBO Aktuelle Fassung

Bei Garagen und Nebengebäuden sind zusätzlich Flachdächer zugelassen.

Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, nicht aber in Flächen nach Punkt 9.2

Offene Fahrzeugunterstellplätze sind zugelassen.

Es ist die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Passau anzuwenden.

06 EINFRIEDUNGEN

Neue Einfriedungen sind ohne Sockelmauer anzulegen. Der Zaunabstand zum Boden sollte mindestens 10 cm betragen, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger im Gebiet zu erhalten.

Zulässig sind:

-freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen
-Holz und Metallzäune

mit einer Höhe von maximal 1,50 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante oder Geländeoberfläche

09 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Das natürliche Gelände ist, soweit möglich, zu belassen.

Neue Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,5 m zulässig.

Neue Böschungen sind maximal mit einer Neigung von 1:1,5 auszubilden. Die Böschungsunterkante muss einen Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

10 OBERFLÄCHENWASSER

Zur Oberflächenwassernutzung ist je Bauparzelle eine Zisterne mit einem Speichervolumen von mindestens 5m³ zu errichten.

Neue Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

Wo möglich, ist das Oberflächenwasser von befestigten Flächen in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

11 GRÜNORDNUNG

Die privaten Grünflächen sind außerhalb der notwendigen Befestigungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind bei Gehölzneupflanzungen mindestens 25% heimische Gehölze zu verwenden (s. Pflanzenliste Wildsträucher). Die Versteinung von Grünflächen bzw. Böschungen ist unzulässig.

Bei der Neuanlage des Gartens ist je angefangene 500m² Grundstücksfläche 1 Hochstamm-Laubbaum II. oder III. Ordnung mit einer Maximalhöhe von 15 m in mindestens 4 m2 offenen Wurzelraum oder eine durchlüftete Baumscheibe mit Mindestgröße 3*3 Metern zu pflanzen. Alternativ können Obstbaumhochstämme verwendet werden. Notwendige Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen werden dabei mit angerechnet Je Baumstandort ist eine Mindestgrünfläche von 16 ² m bereitzustellen.

Je angefangene 5 Parkplätze ist 1 Baum II. oder III. Ordnung mit einer Maximalhöhe von 15 m in mindestens 4 m2 offenen Wurzelraum oder eine durchlüftete Baumscheibe mit Mindestgröße 3*3 Metern zu pflanzen. Je Baumstandort ist dabei eine Grünfläche von mindestens 16 m² bereitzustellen. Bei der Ansaat von Rasen unter den Baumstandorten ist Landschaftsrasen mit Kräutern zu verwenden.

Neue Stützmauern sind auf mindestens 50% der Länge mit Spalierobst oder Kletterpflanzen einzugrünen.
Bei den Gehölzpflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände gemäß §§ 47 + 48 AGBGB zu beachten.
Der Oberboden ist fachgerecht zu lagern und wieder einzubauen. Überschüssiger Oberboden ist zu verwerten.

Im Rahmen des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan unter Beachtung der Festsetzungen im Bebauungsplan vorzulegen.

Pflanzenlisten (Vorschläge)

Bäume II. und III. Ordnung
Alleebaum (Kronenansatz 2,20m) - 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18/20
Feldahorn – Acer campestre „Elsrijk"
Spitzahorn – Acer platanoides „Cleveland"
Spitzahorn – Acer platanoides „Eurostar"
Hainbuche – Carpinus betulus „Fastigiata"
Hainbuche – Carpinus betulus „Frans Fontaine"
Crataegus lavallei „Carrierei" – Apfel-Dorn
Malus tschonoskii - Vollapfel
Hopfenbuche – Ostrya carpinifolia
Gefüllte Vogelkirsche – Prunus avium „Plena"
Sorbus intermedia „Brouwers" – Schwedische Mehlbeere
Sorbus thuringiaca „Fastigiata" – Thüringische Mehlbeere
Winterlinde – Tilia cordata „Rancho"
Winterlinde – Tilia cordata „Greenspire"

Obstbäume
Hochstamm 2x verpflanzt ohne Ballen, Stammumfang 14/16
Apfel: z.B. Danziger Kant, Geflammter Kardinal, James Grieve, Jakob Fischer, Topaz
Birne: z.B. Alexander Lukas oder Gute Luise
Pflaumen: z.B. Hauszwetsche oder Italienische Zwetsche

Wildsträucher (angeführt wurden nur ungiftige bzw. schwach giftige Wildsträucher)
Strauch 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60-100
Hartriegel – Cornus sanguinea
Haselnuss – Corylus avellana
Schlehe – Prunus spinosa (Achtung Ausläuferbildung)
Kornelkirsche – Cornus mas
Schwarze Johannisbeere – Ribes nigrum
Hundsrose – Rosa canina
Weinrose – Rosa rubiginosa
Salweide – Salix caprea
Wolliger Schneeball – Viburnum lantana

Kletterpflanzen
Spalierobst (Apfel und Birnen)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata „Veitchii")

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerke Säumerweg, 9. Änderung

Der Bebauungsplanentwurf vom 09.02.2024 mit Begründung hat vom 16.02.2024 bis 18.03.2024 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 03 vom 07.02.2024 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 22.04.2024 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 23.04.2024

STADT PASSAU

SIEGEL

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 09 am 24.04.2024 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 25.04.2024

STADT PASSAU

SIEGEL

Oberbürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nach Nummerierung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
Im Geltungsbereich sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

2.2 II / FD, SD, PD / TG
zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ = 0,4 zulässiges Höchstmaß nach §19 BauNVO
GFZ = < 0,7 zulässiges Höchstmaß nach §19 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze

3.1 o offene Bauweise

3.3 Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.4 Straßenbegrenzungslinie

6.5 Ein-und Ausfahrtsbereich

6.6 20 m Sichtdreieck
Innerhalb von Sichtdreiecken darf die Sicht an 0,80 M Höhe nicht beeinträchtigt werden

8. Hauptversorgungsleitungen

8.1 Schmutzwasserkanal öffentlich

9. Grünflächen

9.1 Laubbaum II. oder III. Ordnung zu pflanzen
Mindestqualität: Alleebaum 3* verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16

9.2 Begrünte Teilfläche

9.3 Tiefgaragendach begrünt

9.4 Spielplatz lt. Art.7 Abs. 3 BayBO und Art. 47 Abs.3

13. Sonstige Festsetzungen

13.1 St
Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen

13.2 Ga TG
Flächen für Garagen und Tiefgarage, Zufahrt in Pfeilrichtung

13.3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche,bzw. unterirdischer Kanal
Schutzzone 2 Meter

13.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

15. Kartenzeichen

15.1 Flurstücksgrenze

15.2 Wohngebäude bestehend

Geplante Gebäude Vorschlag

15.5 Höhenlinien bestehend

15.6 331/3 Flurstücksnummern

15.11 Nordpfeil

HINWEISE

NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung aus technischen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gedrosselt gestattet werden. Die erforderlichen Regenwasserrückhaltevorrichtungen sind auf dem Baugrundstück zu erstellen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, wird die ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers der Hof und - Zufahrtsflächen angestrebt.

Das Oberflächenwasser von Dachflächen und Parkflächen kann aufgrund der Bodenbeschaffenheit (bindige Böden) im Geltungsbereich nicht versickert werden.
Die Oberflächenwasserentwässerung wird an eine Zisterne mit gedrosseltem Ablauf in den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen zur Auflage gemacht:
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist bis zur Grundstücksgrenze im Trennsystem herzustellen. Die weiteren Details sind im Baugnehmigungs,- bzw. Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 – Stadtentwässerung zu regeln.

Die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 – 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 Bauherren zu tragen.

WASSERVERSORGUNG
Die neuen Wohnungen werden an die auf dem Grundstück bestehende öffentliche Wasserversorgung und den in der Straße Laimgrub verlaufenden Abwasserkanal (Mischsystem) angeschlossen.

ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

Eventuell anfallende Kosten für den Umbau von Erschließungsanlagen gehen zu Lasten des Antragstellers.

PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

Ausführung nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind bei Grundstücksauffahrten im Bereich der Sichtdreiecke sichtbehindernde Anlagen, deren Höhe 0,8 m (ab OK Straße) überschreiten, unzulässig. Die erforderlichen Sichtflächen sind einzuhalten. Abwasser und Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Straßengrund abgeleitet werden.

BODENDENKMÄLER

Laut Art. 8 (1) BayDSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet,verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Laut Art. 8 (2) BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

KLIMASCHUTZ

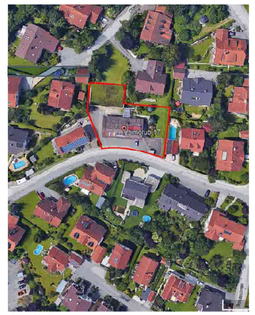
- Grundsätzlich sind energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung für einen geringen Energiebedarf zu empfehlen.
- Neben dem Einbau von Energiespargeräten, ist der Einbau einer Gebäude-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ratsam.
- Für eine ökologische und zukunftsorientierte Wärme- und Stromversorgung wird empfohlen, erneuerbare Energien zu nutzen. Dadurch wird nicht nur ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, sondern es kann auch eine gewisse Unabhängigkeit und Autarkie erreicht werden.
- Eine aktive Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwasserwärmung und Heizungsunterstützung sowie für Stromerzeugung und -nutzung (Photovoltaik) wird ausdrücklich empfohlen.

- Zusätzlich wird auf Art. 44a der BayBO hingewiesen, welcher die Verpflichtung von Anlagen zur Stromerzeugung auf geeigneten Dachflächen für Nichtwohngebäude und Wohngebäude beinhaltet.

Ressourcenschonung
- Um 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.

- Damit Kühlprozesse bzw. Klimageräte nicht notwendig sind, sind Sonnenschutzeinrichtungen an Fenstern/Glaselementen und Fassaden zu empfehlen.

DIE RESTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANS „SÄUMERWEG" 8.ÄNDERUNG GEMARKUNG GRUBWEG BEHALTEN IHRE GÜLTIGKEIT.



ÜBERSICHTSPLAN OHNE MASSSTAB

STADT PASSAU
BEBAUUNGSPLAN "SÄUMERWEG"
9. Änderung

GEMARKUNG GRUBWEG

STADTPLANUNG	BEARB.	STATUS	DATUM	NAME
M. 1 : 1000			03.07.2023	M. Berlandi
			22.08.2023	M. Berlandi
	Einarbeit. Grünordnung		25.10.2023	M. Berlandi
	Überarb. Grünordnung		08.11.2023	M. Berlandi
	Überarbeitung		12.12.2023	M. Berlandi
	Datum Vorlage Auslegung		09.02.2024	M. Berlandi
	Einarb. Abwägungen		19.03.2024	M. Berlandi

STADTPLANUNG

H/B = 594 / 841 (0.50m²)

Allplan 2022