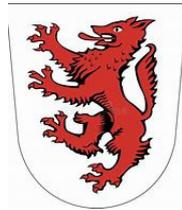


Bebauungsplan „Säumerweg“

9. Änderung

BEGRÜNDUNG



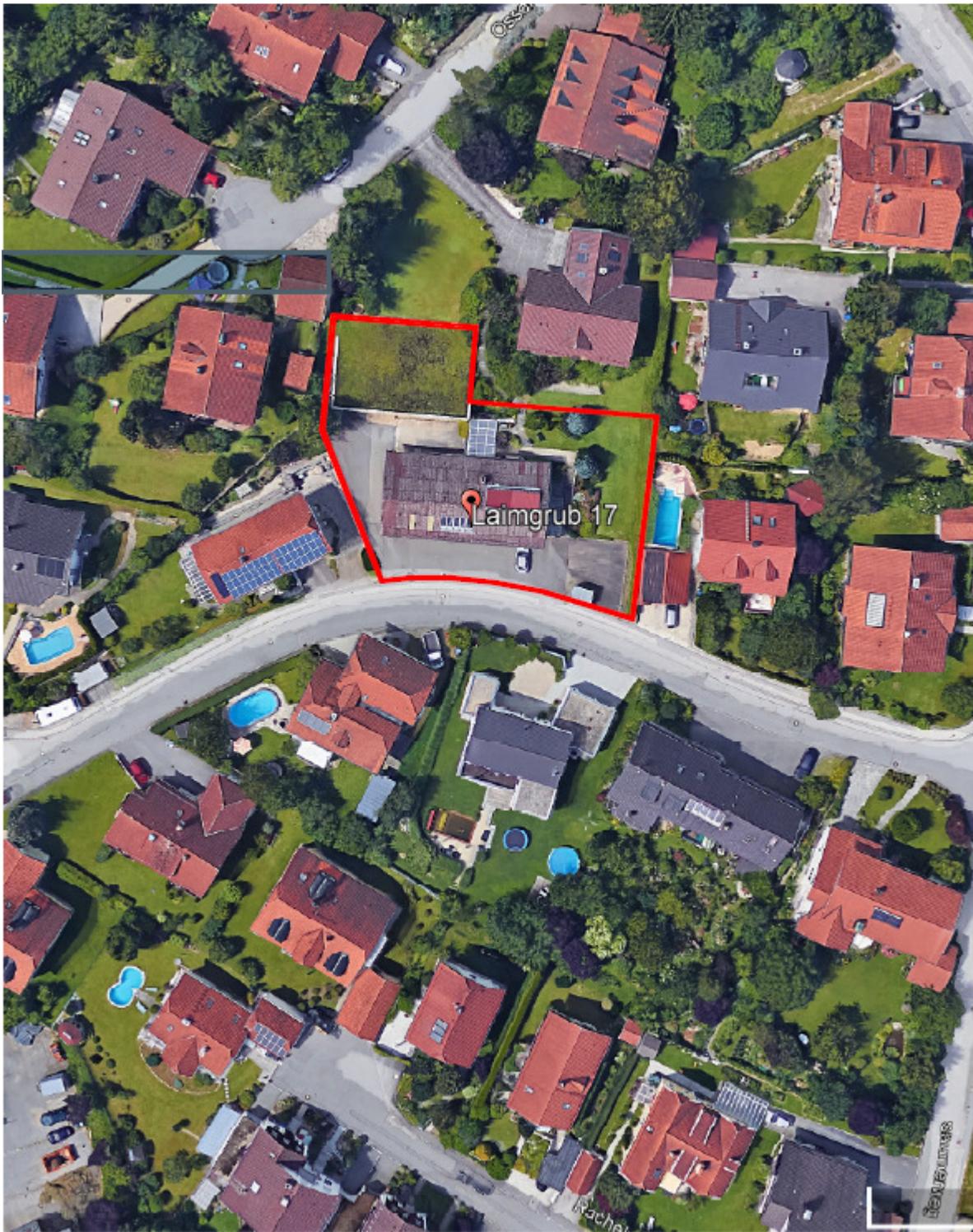
P A S S A U

Leben an drei Flüssen

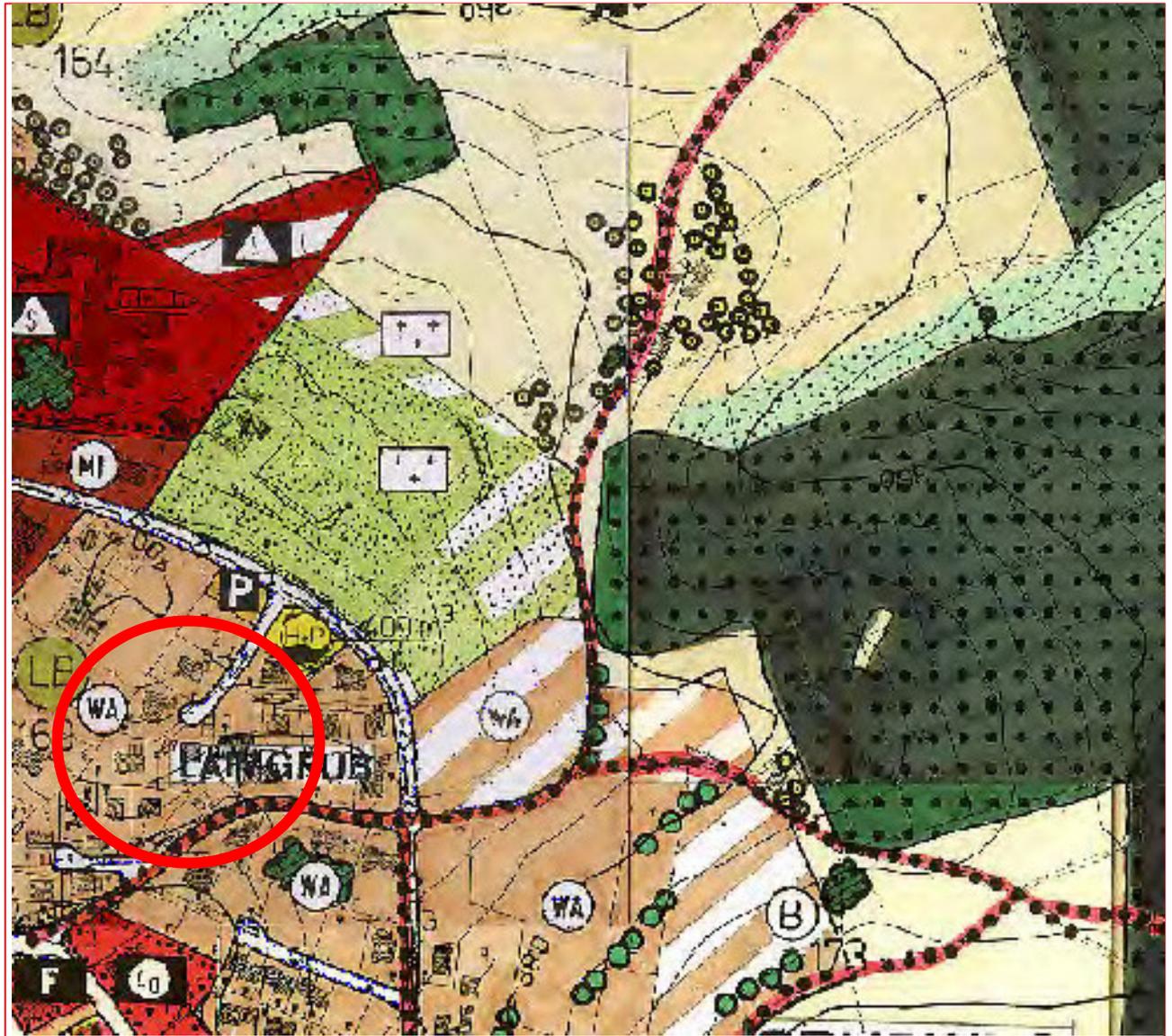
Genehmigungsfassung vom 19.03.2024

Gemarkung Grubweg
Stadt Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Übersicht:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet dar.

Begründung:

1. Änderungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Säumerweg“, 8. Änderung wurde im Jahr 1989 von der Stadt Passau genehmigt und besitzt seitdem Rechtskraft.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Passau hat in der Sitzung vom 25.10.2022 einstimmig die 9. Änderung des Bebauungsplans „Säumerweg“, Gemarkung Grubweg, beschlossen.

Da es sich bei der beabsichtigten Nachverdichtung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die übrigen Voraussetzungen des § 13 a BauGB gegeben sind, wird das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Dabei wird insbesondere auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB gem. § 13 Abs. 3i.V. m.§ 13a Abs.2 Nr.1 BauGB verzichtet.

2. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet (Geltungsbereich) liegt im Norden der Stadt Passau im Stadtteil Grubweg.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 331/3 mit einer Fläche von 1.520 m².

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Nachfrage nach Wohnraum in Passau ist nach wie vor sehr groß und auch künftig ist keine Abnahme dieser Tendenz zu erwarten.

Durch diesen Bebauungsplan kann entsprechend geeigneter Wohnraum in Erweiterung bzw. Ergänzung des Bestands in der Nähe öffentlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht auch der Vorgabe der kommunalen Bauleitplanung, der Innenentwicklung nach § 1 Absatz 5 BauGB Vorrang zu geben.

Geplant sind, zusätzlich zu einer vorhandenen Wohneinheit, 5 weitere Wohneinheiten zu realisieren. Eine Erweiterung um bis zu insgesamt 6 Wohneinheiten wird als verträglich für das durch Einzel- und 2 Familienhäuser geprägte Gebiet angesehen. Das verfahrensgegenständliche Flurstück ist geeignet, die durch die Erweiterung notwendigen Versiegelungen durch Stellplätze, Fahrradstellplätze und Erschließungsanlagen aufnehmen zu können. Es ist angedacht, das Dachgeschoß des Bestandsgebäudes zu Wohneinheiten auszubauen. Dafür ist insbesondere eine Änderung im Hinblick auf die festgesetzte Wandhöhe nötig. Im Obergeschoss soll zusätzlich zu der bestehenden Wohnung ein Lager zur Wohnungen umgebaut werden.

Auf der bestehenden eingeschossigen Tiefgarage im nördlichen Teil des Grundstückes soll eine Aufstockung um ein Geschöß erfolgen.

Da der mehr als 30 Jahre alte Bebauungsplan in einigen Punkten der Umsetzung der geplanten Erweiterung entgegenstehen würde, ist eine Änderung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Säumerweg notwendig. Die Änderungen betreffen hauptsächlich folgende Festsetzungen:

So soll die Wandhöhe angepasst werden, - die Höhe der Firstlinie soll die des Nachbargebäudes im Westen jedoch nicht überschreiten. Damit kann sich das geplante Gebäude harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügen.

Aufgrund der Berücksichtigung der Umgebungsarchitektur wird die Dachform auf Satteldach mit ähnlicher Dachneigung und Dacheindeckung und Flachdach begrenzt. Gestalterisch hat das zur Folge, dass auch bei Garagen und Nebengebäuden Flachdächer zugelassen werden.

Ebenso ist eine Anpassung der Baugrenze notwendig. Die Baugrenze wird im östlichen Teil zurückgenommen und etwas nach Süden erweitert.

4. Festsetzungen

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Säumerweg“ 8. Änderung, die nicht ergänzt bzw. geändert werden, bleiben unverändert fortbestehen.

Die Änderung (in rot dargestellt) bezieht sich auf folgende Festsetzungen der 8. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

04. Gebäude zu den planlichen Festsetzungen Ziffer 2.2 und 2.3
0.41

Dachform: Satteldach 20-33°

Änderung: Satteldach, Neigung 17-33°
Ergänzung: Flachdach

Dachdeckung: Pfannen und Biberschwanz
Dunkelbraun und rot

Ergänzung: Ziegel oder Betondachsteine grau oder anthrazit

Traufhöhe: I: max. 3,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche
II: talseits max. 6 m ab natürlicher Geländeoberfläche

Änderung: 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

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung anzupassen.

Ergänzung:

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

Ergänzung:

Neue Einfriedungen sind ohne Sockelmauer anzulegen. Der Zaunabstand zum Boden sollte mindestens 10 cm betragen.

Ergänzung

09 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das natürliche Gelände ist, soweit möglich, zu belassen.

Neue Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,0 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.

Stützmauern sind bis 1,0 m zulässig

Ergänzung

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.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

2. Maß der baulichen Nutzung

Ergänzung: 2.2

II
FD, SD

GRZ = max. 0,4, Änderung GFZ > 0,7

TG

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze

Änderung : 3.3



Baugrenze

9. Grünflächen

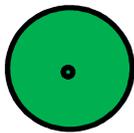
Ergänzung : 9.3



begrünte Teilfläche



Tiefgaragendach begrünt



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

13. Sonstige Festsetzungen

Änderung: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

13.5



5. **Erschließung**

Das Grundstück ist über die bestehende Zufahrt der Straße Laimgrub erschlossen. Ein Teil der Parkplätze kann direkt von der Straße aus befahren werden. Die restlichen Stellplätze befinden sich in der Tiefgarage.

6. **Stellplätze**

Durch die Tiefgarage und die bestehenden Hofflächen sind mit der Erweiterung der Wohneinheiten ausreichend Stellflächen für Fahrzeuge und Fahrräder vorhanden.

Der Nachweis der benötigten Stellplätze hat nach der aktuellen Satzung der Stadt Passau über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder zu erfolgen.

7. Energie- und Wasserversorgung sowie Telekommunikationsdienste

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist gewährleistet.
Die Telekommunikation erfolgt durch die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom.

Zusätzlich kommen regenerative Energien zum Einsatz.

8. Wasserver- und Entsorgung

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 Baugenehmigungs-, - 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.

9. Müllentsorgung

Die Vorschriften der ZAW Donau-Wald sind zu berücksichtigen.

10. Feuerwehrzufahrten und Löschwasserversorgung

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw. aufrecht zu erhalten. Dabei sind mindestens die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2007) einzuhalten.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW Arbeitsblatt W 405) ist sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Im Umkreis von 300 m kann eine maximale Grundschutz-Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von maximal 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz bereitgestellt werden.

11. 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).

12. Umweltschutz

12.1 Klimaschutz und Klimaanpassung

1. Luftreinhaltung und Klimaschutz:

- a. Errichtung von energiesparenden Gebäuden unter Ausnutzung und Minimierung des Energieaufwandes
- b. Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien
- c. Verwendung von Strom aus erneuerbaren Quellen
- e. Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs
- f. Verwendung natürlicher Baustoffe mit möglichst
 - Geringem Energieaufwand bei der Herstellung
 - Schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit
 - Wiederverwendbarkeit
 - Natürlicher heimischer Art
- g. Sonnenschutzeinrichtungen an den Fassaden zur Vermeidung von stromverbrauchenden Klimaanlagen

2. Artenvielfalt

Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt

13. Grünordnung

In der 9. Änderung zum Bebauungsplan werden entsprechend dem aktuellen Stand der Städtebau- und Umweltplanung grünordnerische Festsetzungen im Planteil für die zur Straße hinzugekommenen neuen Grünflächen im Bereich der Stellplätze sowie bei der teilweisen bzw. kompletten Neuanlage der alten Gartenanlage vorgenommen.

Die grünordnerischen Festsetzungen haben zum Ziel, eine ausreichende Durchgrünung des Grundstücks sicherzustellen, den Klimawandel zu minimieren, bei der Neuanlage des bestehenden Gartens ökologische Belange zu berücksichtigen und den wertvollen Oberboden zu sichern. Eine Begrenzung der Wuchshöhe der Laubbäume auf maximal 15 m wurde vorgenommen, um die Photovoltaiknutzung zu ermöglichen und Schäden durch immer extremere Witterungsereignisse zu minimieren. Die alternative Pflanzung von Obstbäumen / Spalierobst verbessert die Möglichkeit der Selbstversorgung. Die folgenden Festsetzungen zur Erreichung der genannten Ziele wurden vorgenommen:

- Begrünung der Freiflächen außerhalb der notwendigen Befestigungen
- Gehölzneupflanzungen mit einem Anteil von 25% heimischer Gehölze
- Keine Versteinung von Grünflächen bzw. Böschungen
- Bei der Neuanlage des Gartens Pflanzung von mindestens 1 Laubbaum II. oder III. Ordnung bzw. einem Obstbaumhochstamm je angefangene 500m² Grundstücksfläche
- Pflanzung von 1 Laubbaum II. oder III. Ordnung je angefangene 5 Parkplätze mit einer Mindestgrünfläche von 15m². Ansaat der Grünfläche mit Kräuterrasen.
- Begrünung von Stützmauern auf mindestens 50% der Länge
- Fachgerechte Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden. Verwertung von überschüssigem Oberboden

Die alte Gartenanlage wurde in der beiliegenden Karte „Grünbestand“ dargestellt. Aus ökologischer Sicht liegen keine zwingend zu erhaltenden Strauch- bzw. Baumbestände vor.

Da die vorliegende Bebauungsplanänderung gemäß §13a BauGB aufgestellt wird und die überbaubare Grundfläche unter 20.000 m² liegt, gelten Eingriffe gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

Passau, den

.....
Udo Kolbeck
Referat für Stadtentwicklung und Mobilität

.....
Jürgen Dupper
Oberbürgermeister