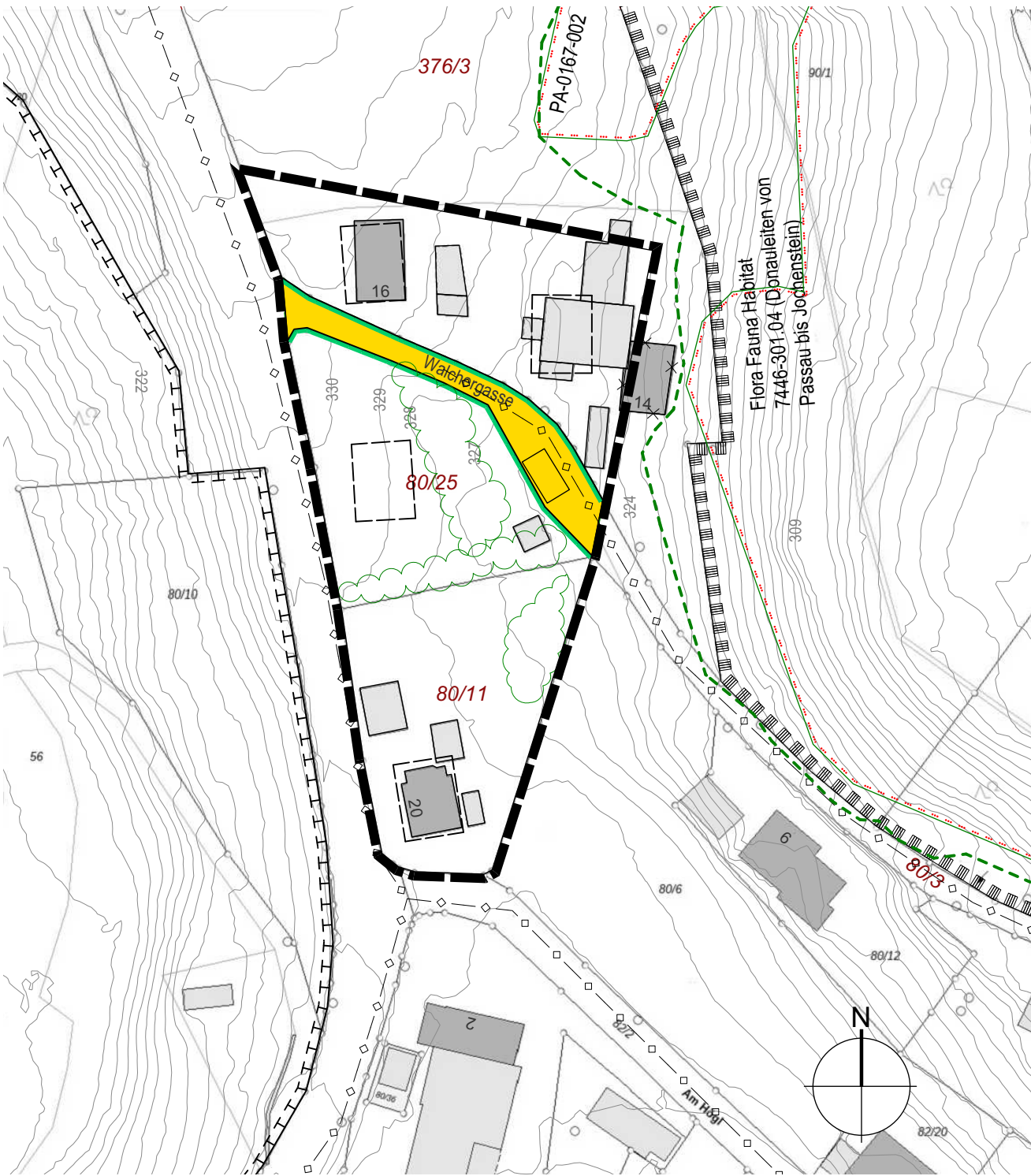




Erläuterung der Planzeichen

- 1. Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- 2. Vorgeschlagener Gebäudestandort (2-geschossig, max. 2 WE)
- 3. Schmutzwasserkanal, öffentlich (Im Bestand)
- 4. Verkehrsfläche, öffentlich (Walchergasse)
- 5. Straßenbegrenzungslinie

Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

- 15 Gebäude Bestand mit Hausnummer
- Schutzgebiete: FFH-Gebiet 7446-301.04 "Donauleiten von Passau bis Jochenstein"
- 739 Flurstück mit Nummer
- Gebäuderückbau (geplant)
- Bestehende Gehölzpflanzung
- Kronentraufe Waldrand
- Stadtbiotop mit Nummer
- Ökokonto- / Ausgleichsfläche (Im Bestand)
- Höhenschichtlinie bestehendes Gelände mit Höhenangabe in Meter über NN

Präambel
Die Stadt Passau erlässt aufgrund der § 35 Abs. 6 i. V. m. §§ 13 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 und Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) im Bereich Högl, Gmkg. Grubweg nachfolgende Außenbereichssatzung:

§ 1 Satzungsgebiet
Das Satzungsgebiet umfasst mit circa 0,5 ha die Grundstücke mit den Flurnummern 80/11 und 80/25, sowie Teilbereiche der Flurnummern 80/3 und 376/3, jeweils Gemarkung Grubweg. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 (Anlage 1, Stand 10.09.2025), welcher Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben
(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe.
(2) Nicht zulässig sind Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

§ 3 Abwasserentsorgung
(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. 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. Gegen Hang-/ Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von dem Bauherrn zu tragen.
(2) Schmutzwasserentwässerung:
Die Ableitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers kann durch den Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal (Freispiegelkanal) erfolgen.

§ 4 Hinweise
(1) Flächenschutz, Bodenschutz:
Die zulässigen Vorhaben sind gemäß §35 Abs. 5 BauGB in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.
(2) Landwirtschaft:
Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird bei jedem einzelnen Bauvorhaben das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme besonders geprüft. Einer angemessenen Weiterentwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wird Vorrang eingeräumt. Der Bauwerber wird hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Bei Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die Grenzabstände gem. Art. 48 AGBGB zu beachten.
(3) Mineraldünger und Pestizide, Streusalz:
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte im gesamten Geltungsbereich verzichtet werden. Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
(4) Bodendenkmäler Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

§ 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.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Passau hat mit Beschluss des Stadtrats vom die Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Passau, den

..... (Siegel)
Jürgen Dupper, Oberbürgermeister, Stadt Passau

Die Außenbereichssatzung wurde am gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.

Passau, den

..... (Siegel)
Jürgen Dupper, Oberbürgermeister, Stadt Passau

PROJEKT / VORHABEN
Außenbereichssatzung Högl Gmkg. Grubweg

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR
Stadt Passau

PLANINHALT
Lageplan

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
Büro Passau 94036 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

MASSSTAB
1:1000
3517.vwx

DATEINAME
PLAN-NR:
12.09.2025
3517.LP_A0