

Die Stadt Passau erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG

Für den Geltungsbereich der Änderung werden folgende Festsetzungen getroffen. Bis auf diese Änderungen gilt der rechtskräftige Bebauungsplan und dessen Deckblätter unverändert.
Die Nummerierung erfolgt analog bzw. fortlaufend zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1

Gebäude
- 0.1.2

Dacheindeckung
Ziegel- oder Betondachsteine sowie nicht reflektierende Bleche.
Zusätzlich sind Dachbegrünungen zulässig.
Die Anforderungen an Art. 30 BayBO sind einzuhalten.
- 0.1.3

Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 15cm und sockelfrei auszuführen.
- 0.3

Bodenversiegelung
- 0.3.1

Oberflächenwasser, Versickerung
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. Ist eine vollständige Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal in gedrosselter Form gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Die erforderlichen Regenwasserrückhaltevorrichtungen sind auf dem Baugrundstück zu erstellen.

Regenrückhaltung
Für Starkregenereignisse sind Regenrückhaltemaßnahmen zu ergreifen.
Das Rückhaltevolumen ist so auszulegen, dass es bei einem Starkregenereignis mit 25 L/m²*Std., bezogen auf die befestigte Fläche, für 2 Stunden ausreicht.
Dachbegrünungen können zur Regenrückhaltung angerechnet werden.
Bei Einleitung in den Kanal ist der Abfluss auf 1 L/s zu begrenzen.
Alle befestigten Flächen sind an die Regenrückhaltung anzuschließen.
- 0.3.2

Kanal
Für die Umverlegung des Kanals ist gem. Plandarstellung auf der Flurnummer 614, Gmk. Haidenhof ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Passau einzutragen.
Als Schutzstreifen ist für den öffentlichen Kanal eine Breite von 3 Meter (1,5 Meter beidseits der Kanalachse) vorzusehen.

Nebenanlagen

- 0.4

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. Ziffer 3.7 zulässig. Garagen sind dem Hauptgebäude in Gestaltung nach Möglichkeit anzupassen.
- 0.4.2

Mit dem Hauptgebäude räumlich und funktional verbundene, nichtüberdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen um 3,0m überschreiten.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1

Art der baulichen Nutzung
- 1.5

WA

Wohngebiet gem. §4 BauNVO
Zulässig sind ein Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit und einer Einliegerwohnung oder alternativ ein Doppelhaus mit einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte.
Tankstellen sind ausgeschlossen (§1 Abs. 6 BauNVO)
- 2.4

Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet
- 2.5

GRZ 0,3
max. zulässige Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.
- 2.6

GFZ 0,6
max. zulässige Geschossflächenzahl
- 2.7

II
max. zulässige Vollgeschosse
- 2.8

WH
max. zulässige Wandhöhe taleits 7,00m
max. zulässige Wandhöhe bergseits 4,50m
- 3

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
- 3.1

o

offene Bauweise
Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig.
- 3.2

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.5

Baugrenze
Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten
- 3.7

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. (Nebenbaugrenze)
- 6

Verkehrsfläche
- 6.1

Straßenverkehrsfläche
- 6.7

Straßenbegrenzungslinie, Trennungslinie zwischen öffentlichen und privaten Flächen.
- 8

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 8.2

Unterirdische Leitungen (Mischwasserkanal)

Verfahrensvermerke :

1.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat in der Sitzung vom 04.06.2024 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (Aushang) im Neuen Rathaus, vor Zimmer 206, Anschrift: Rathausplatz 3, 94032 Passau, während der Dienststunden bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom festgestellt.
Stadt Passau, den

.....

Oberbürgermeister
5.

Ausgefertigt
Stadt Passau, den

.....

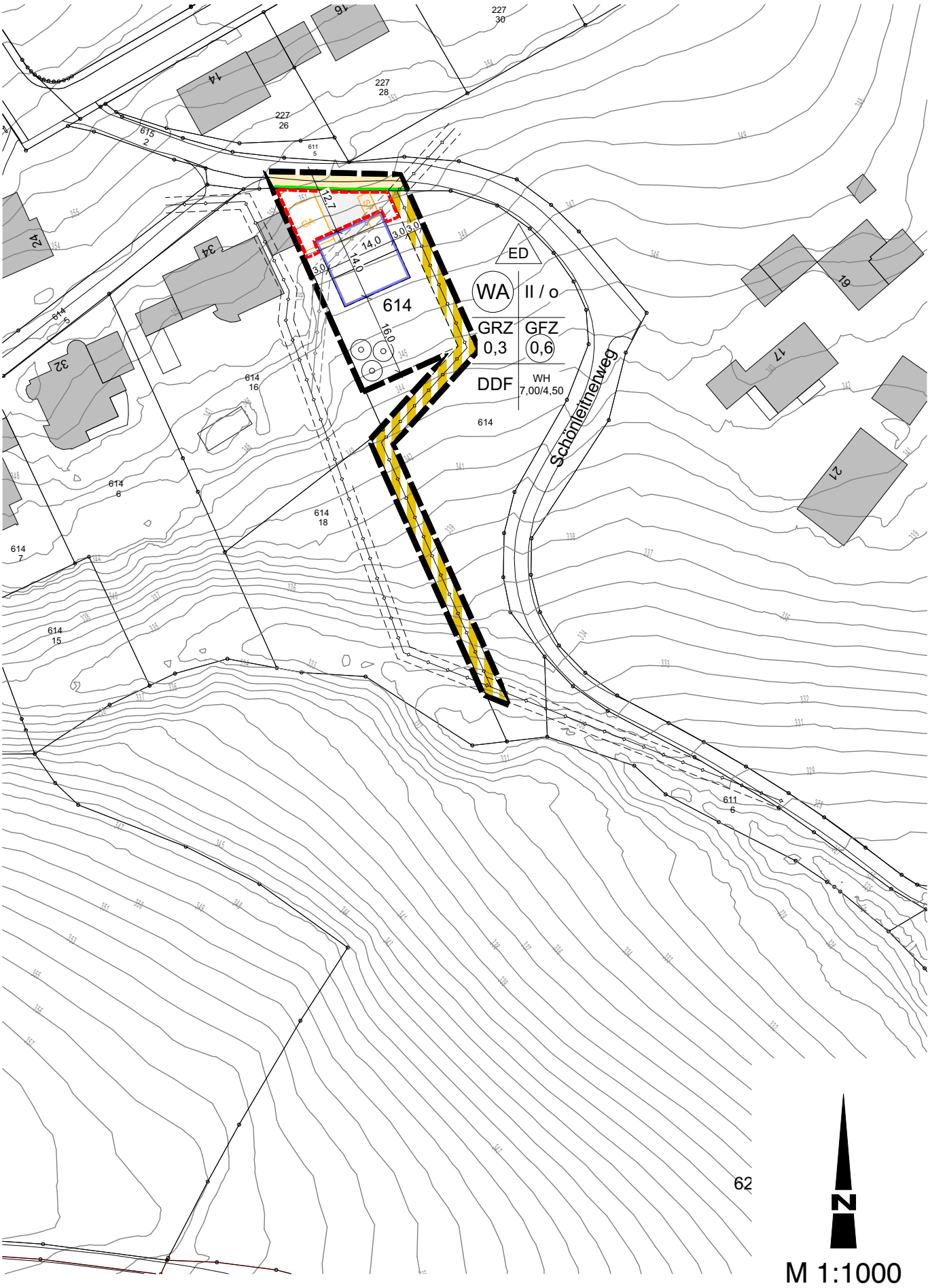
Oberbürgermeister
6.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Stadt Passau, den

.....

Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 13

Je angefangene 300m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum I. oder II. Ordnung auf ausreichender Standfläche von mind. 6m², mindestens in der Pflanzqualität 3x-verpflanzt, mit Ballen und mit einem Stammumfang von 16/18cm in 1m Stammhöhe zu pflanzen. Der Standort ist variabel.
Artenliste siehe Bestands-Bebauungsplan.
Alle Grünflächen sind als Rasen- bzw. Pflanzflächen anzulegen.
Steingärten sind unzulässig.
- 15

Sonstige Planzeichen
- 15.1

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 15.3

DDF

Differenzierte Dachformen (unterschiedliche Formen geneigter Dächer)
- 15.4

Bebauungsvorschlag mit Hauptfirstrichtung
- 15.7

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Die Fläche entspricht dem Schutzstreifen gem. Ziffer 0.3.2.
- 16

Hinweise
- 16.3

Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- 16.6

614

Flurstücksnummer
- 16.7

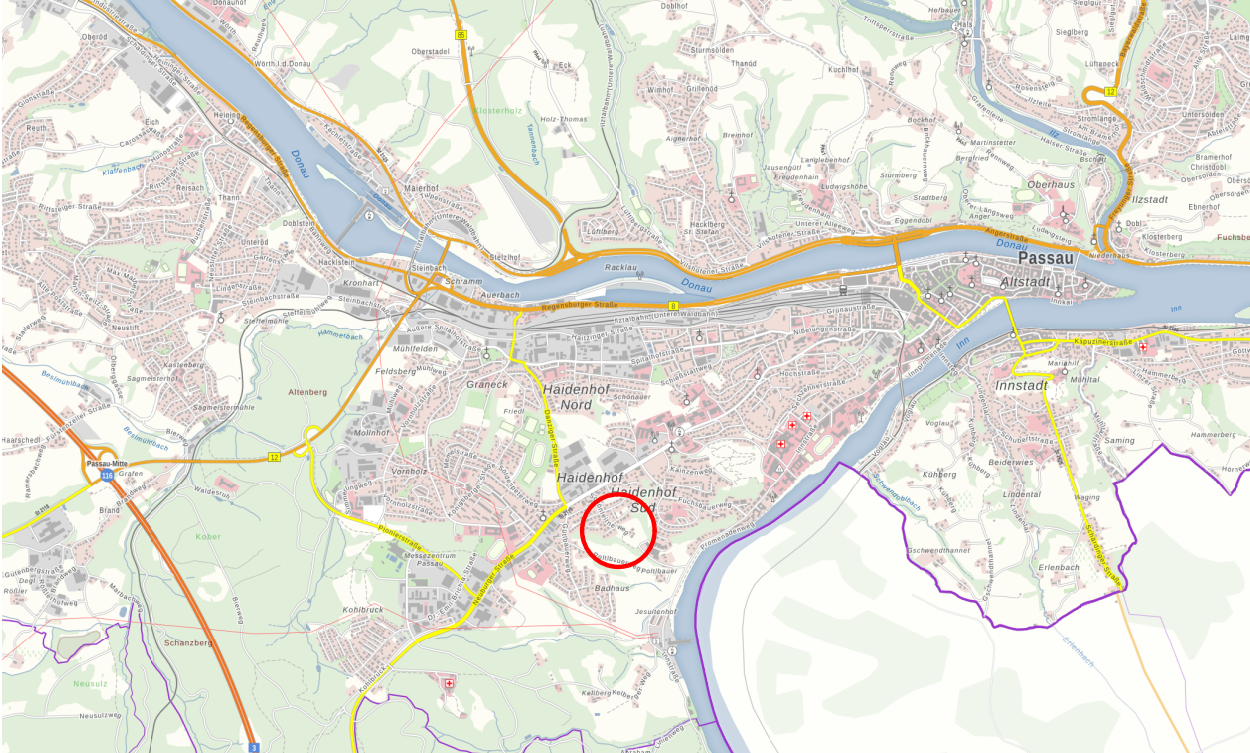
Höhenlinie mit Angabe in Meter über NN
- 16.9

GA

Bebauungsvorschlag Garage
- 16.10

ST

Bebauungsvorschlag KFZ-Stellplatz



Übersichtsplan maßstabslos

Stadt Passau
Gemarkung: Haidenhof
Reg.-bezirk: Niederbayern
BEBAUUNGSPLAN
"Gütlbauerweg"
25. Änderung

Entwurf vom 17.09.2025

