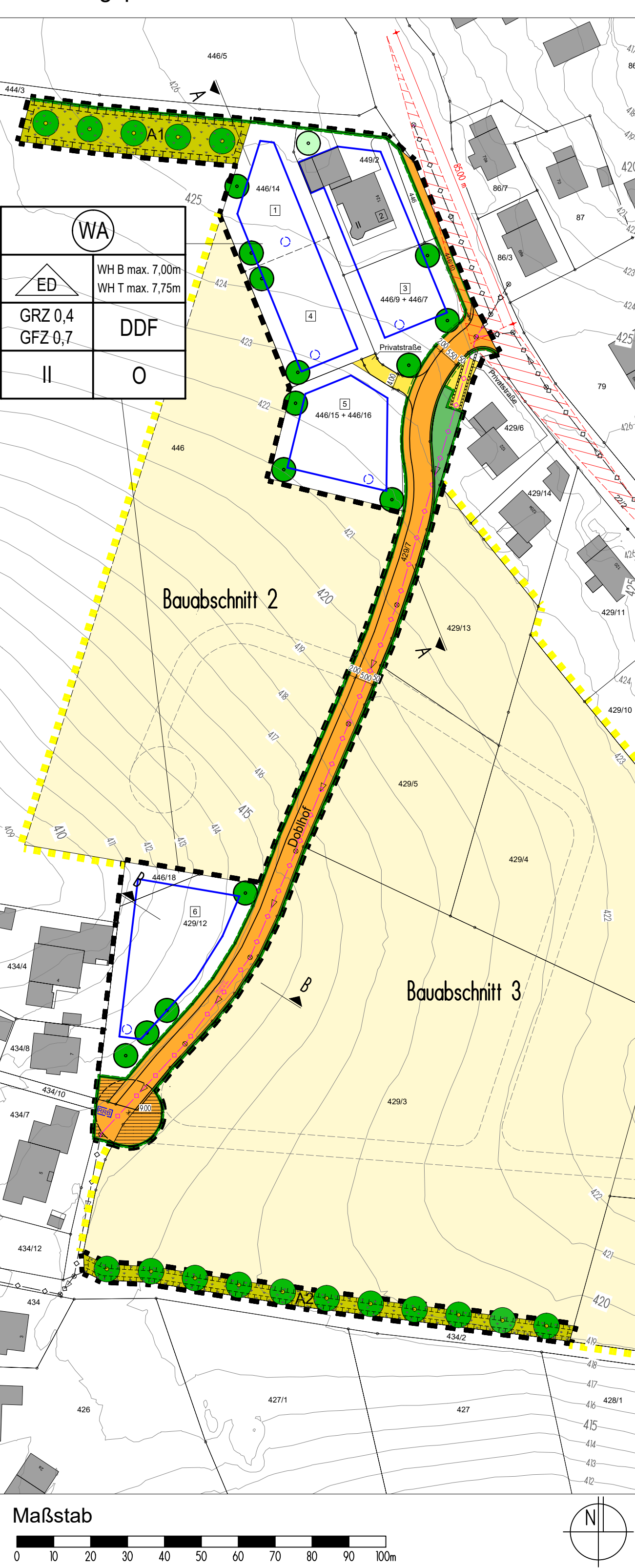
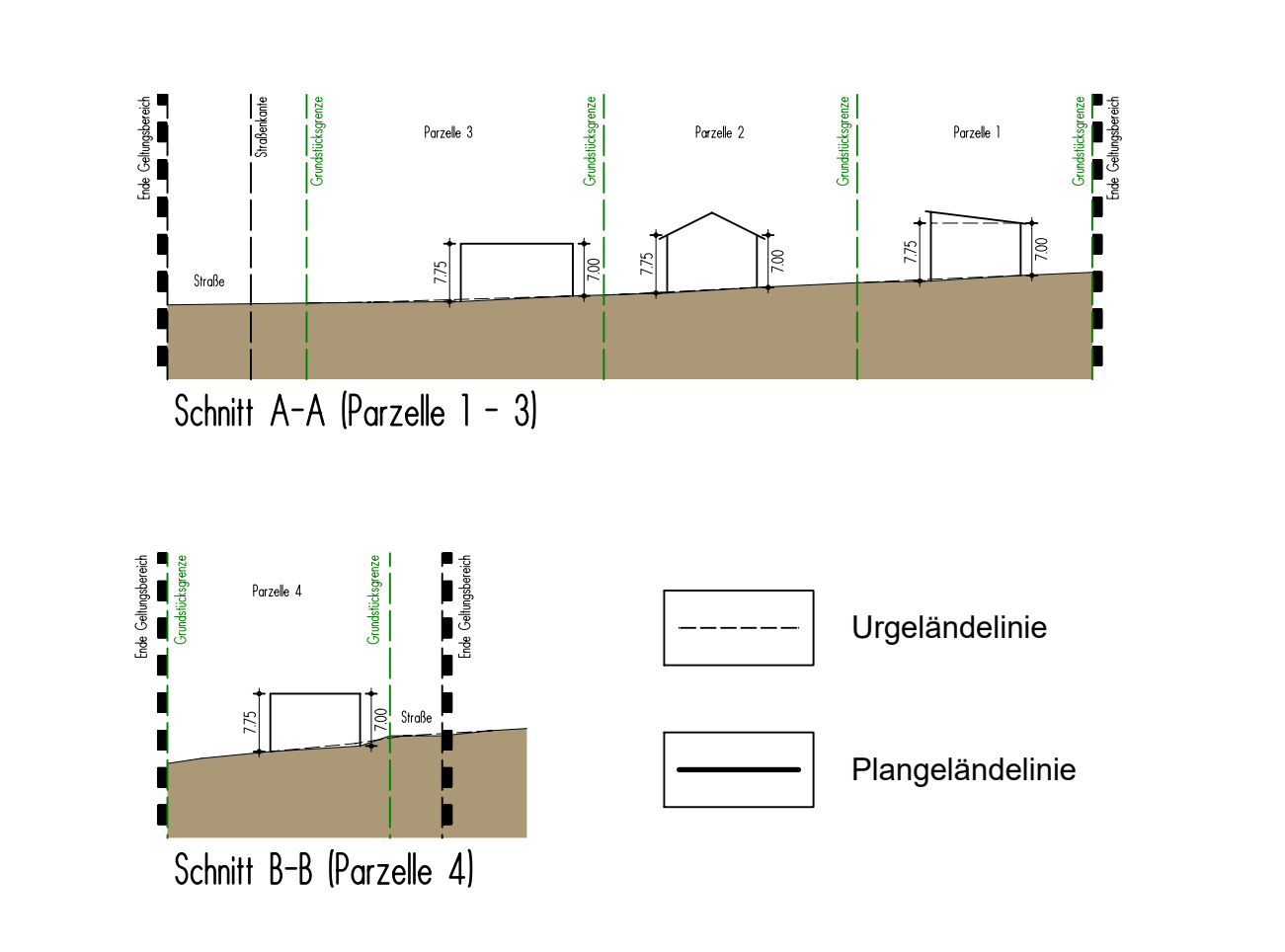


Bebauungsplan "WA Doblhof - 1. Bauabschnitt" - M 1:1000



Gelände-/Schemaschnitt



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
gem. § 9 (1) 1 BauGB
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO  
II zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,4  
Maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ 0,7  
Wandhöhe Bergseitig max. 7,00 m  
Talseitig max. 7,75 m  
Die Wandhöhe bestimmt sich dabei ab OK Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut oder bei Flachdach Oberkante Attika.  
Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,00m sind zulässig.
- 1.3 Bauweise, Baugrenzen**  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO  
Baugrenze Die Abstandsflächen nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.  
O Offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.4 Zahl der Wohneinheiten**  
höchstzulässige Anzahl Wohnungen bei Einzelhäuser 2  
höchstzulässige Anzahl Wohnungen bei Doppelhäuser 2 je Haushälfte (wovon die 2. WE deutlich untergeordnet sein soll)
- 2. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG**  
gem. Art. 81 BayBO
- 2.1 Dächer der Hauptgebäude**  
Dachform differenzierte Dachformen sind zulässig  
Dachdeckung Flachdächer sind zu begrünen  
Folgende Materialien sind zu vermeiden:  
- unbeschichtete Kupfer-, zink- und bleigedackte Dachflächen  
- unbeschichtete Dachflächen über 50 m² nicht zulässig
- 2.2 Garagen, Stauraum/Garagenvorplatz, Stellplätze und Nebengebäude**  
Dachform differenzierte Dachformen  
Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzsanbau profilgerecht auszuführen.  
Zwischen Garage / Carport und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m Tiefe als Stauraum freigehalten werden.  
Stellplätze und Garagenvorplätze sind wasserundurchlässig auszuführen.  
Die notwendige Anzahl der Stellplätze richtet sich nach dem zum Zeitpunkt über die Entscheidung der Errichtung gültigen, einschlägigen Recht.
- 2.3 Untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen**  
Untergeordnete Nebengebäude / Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.4 Bauliche Einfriedung**  
Einfriedungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten. Im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.  
Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden. Zäune sind ohne Sockel und mit einem Abstand von mind. 10 cm zwischen Unterlücke Zaunfeld und Boden auszubilden, um die Durchlässigkeit für Kleintiere (ggf. im Gebel zu erhalten).

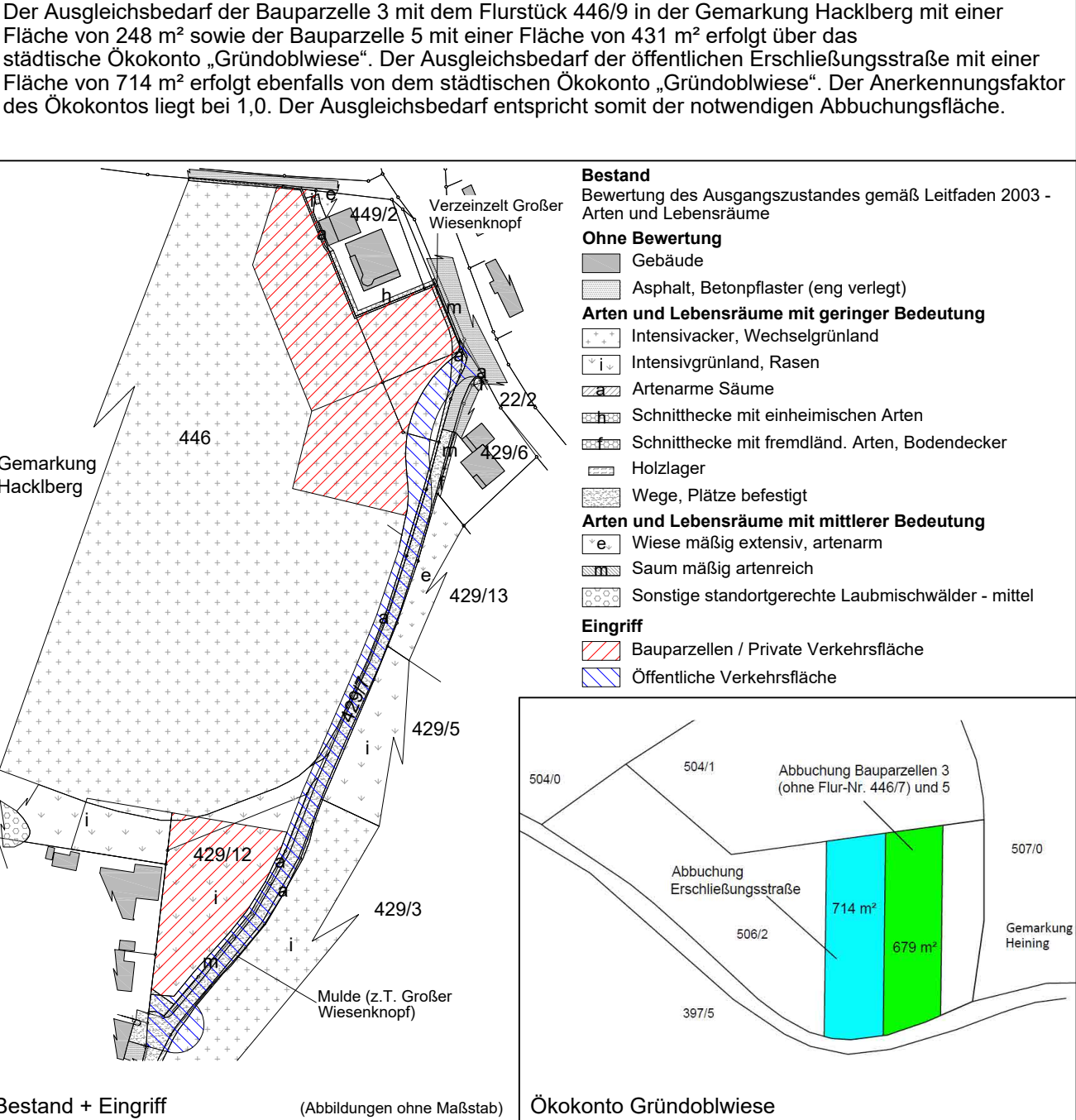
- 2.5 Geländemodellierung und Stützmauern**  
Die Anlage von Böschungen bis zu einer Höhe von 1m und einer maximalen Neigung von 1 : 1,5 ist zulässig. Zur freien Landschaft sind die Böschung weite auszuführen.  
Stützmauer dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 1m errichtet werden.
- 2.6 Entwässerung / Schmutzwasser**  
Die Entwässerung des Baugrundstückes ist im Trennsystem herzustellen.  
Das Abwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal, welcher sich bereits innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche befindet, zuzuführen.  
Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
- 2.7 Regenwasserableitung / Oberflächenentwässerung / Regenwasserzisternen**  
Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Bei Neuanschüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Die Oberflächenentwässerung soll mittels Versickerung auf dem Baugrundstück erfolgen.  
Für das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Flächen und der Dachflächen sind auf den Baugrundstücken Zisternen vorzuziehen.  
Die weiteren Details sind im Baugenehmigungsverfahren, bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 - Stadtentwässerung zu regeln.  
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 Vor- (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen.  
Übersteigt die befestigte Fläche 1000 m², ist ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag erforderlich.  
Unbeschichtete Dachflächen aus Kupfer-, Zink- oder Bleifläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vermeidung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.  
Für die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Bereich der derzeit befristeten provisorischen Wendemöglichkeit ein Regenwasserhaltebecken geplant.  
Die weitere Ableitung kann über den öffentlich gewidmeten Eckweid- und Döbelauerweg erfolgen. Für die Einleitung in den Neumühlbach ist rechtzeitig vor Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen ein Wasserrechtverfahren durchzuführen.

- 2.8 öffentliche Verkehrsfläche**  
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist auf beiden Seiten ein Streifen von 0,50 m von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Einzelnutzungen, etc. sowie von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
- 2.9 Erschließung Straßen und Wege**  
Die Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.  
Der geplante Ausbau der Straße ist wie folgt vorgesehen:  
Breite der Fahrbahn mit Schrammbord: 5,50 m  
Breite Gehweg, einseitig: 2,00 m  
- Sichtdreiecke  
Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatfahrten sind von sichbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen.  
- Entwässerung der Baulichen  
Abwasser und Oberflächenwasser aller Art von Baulichen dürfen nicht auf den Straßenrand abgeleitet werden.  
Am Ende der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine provisorische Wendemöglichkeit (Radius: 9m) vorgesehen. Diese provisorische Einrichtung ist bis zur Umsetzung des Bauschnitts 3 zeitlich befristet.  
Für die Ausführung der Flächen für die Feuerwehr auf Privatgrundstücken, ist in Bayern, die als Technische Baubestimmung eingeführte "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Februar 2007) verbindlich anzuwenden - siehe Hinweise. Verantwortlich hierfür ist der jeweilige Eigentümer / Bauherr der baulichen Anlage.  
**Versorgungsleitungen**  
Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

- 2.10 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 in Ausführung zu Art. 12 BayBO erlassenen und in Bayern zudem bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand Februar 2007) einzuhalten. Der Aufstellort ist mit der Feuerwehr abzustimmen.  
Sofern die Bereitstellung nicht allein über die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten) sichergestellt werden kann, ist auf den betroffenen Baugrundstücken ein entsprechender Löschwasserbehälter unterirdisch nach dem Stand der Technik zu errichten. Der Aufstellort ist mit der Feuerwehr abzustimmen.

- 3. GRÜNRORDNUNG**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Die privaten Grundstücksflächen sind außerhalb der notwendigen Befestigungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind bei Gehölzpflanzungen mindestens 25 % heimische Gehölze zu verwenden (s. Pflanzenliste Wildsträucher). Es sind "grüne" Gartenflächen anzulegen. Schotter-, Kies- und reine Rindenmulchflächen sowie der Einbau von wasserundurchlässigen Folien oder ähnlichen Abdeckungen ist untersagt.  
Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbau II. oder III. Ordnung mit einer Maximalhöhe von 15m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (s. Pflanzenliste Bäume). Alternativ können Obstbaum Hoch- oder Halbstämme gepflanzt werden.  
Landschaftsfremde Nadelgehölzhecken (z.B. Thuja) sind zur Förderung eines landschaftstypischen Ortsrandes an den Außenrändern nicht zulässig. Weiterhin nicht zulässig sind Kirschlorbeerhecken (ebenfalls giftig) wegen ihres invasiven Potentials für die heimische Vegetation.  
Bei den Gehölzpflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände gemäß §§ 47 + 48 ABGB zu beachten.  
**Pflanzenlisten (Vorschläge)**  
Bäume II. und III. Ordnung (bis maximal 15 m Höhe)  
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 Feldstamm - Acer campestre, "Elaeagnus"  
Spitzahorn - Acer platanoides, "Cleveland"  
Spitzahorn - Acer platanoides, "Eurostar"  
Hainbuche - Carpinus betulus, "Frans Fontaine"  
Scharlach-Apfel - Malus sibirica  
Hainbuche - Ostya carpinifolia  
Gefüllte Vogelkirsche - Prunus avium, "Pena"  
Salweide - Salix caprea (als Strauch 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60 - 100cm)  
Vogelbeere - Sorbus aucuparia  
Winterlinde - Tilia cordata, "Rancho"  
**Obstbäume**  
Mindestqualität Hochstamm: 2x verpflanzt ohne Ballen, Stammumfang 8 - 10 cm (wenn verfügbar)  
anstenen Stammumfang 7 - 8 cm  
Mindestqualität Halbstamm: 2x verpflanzt ohne Ballen  
Apfel: z.B. Gelfanmer Kardinal, Jakob Fischer, Klarapfel, Topaz  
Birne: z.B. Alexander Lukas oder Güte Lüste  
Kirsche: Frühsorten z.B. Burlat oder Merton Glory  
Pflaumen: z.B. Hauszwetsche oder Italienische Zwetsche  
**Wildsträucher** (angeführt wurden nur ungiftige bzw. geringfügige Wildsträucher)  
Mindestqualität: Strauch 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm  
Hartnagel - Cornus sanguinea  
Haselnuss - Corylus avellana  
Schlehe - Prunus spinosa (Achtung Ausläuferbildung)  
Kornelkirsche - Cornus mas  
Holzapfel - Malus sylvestris  
Schwarze Johannisbeere - Ribes nigrum  
Hundrose - Rosa canina  
Weinrose - Rosa rubiginosa  
**Kletterpflanzen** (angeführt wurden nur geringfügige Kletterpflanzen)  
Mindestqualität Spalierobst: Busch im Container  
Mindestqualität Kletterpflanzen: Solitär im Container, Höhe 80 - 100 cm  
Spalierobst (Apfel und Birnen)  
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)  
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata, 'Veitchii')
- 4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- 4.1 Ausgleich**  
Der Ausgleich (A 1) der Baulflächen (Bauzellen 1 + 4 sowie z.T. 3 - Flurstück 446/7, Gemarkung Hackberg) und der Privatstraße erfolgt durch die Pflanzung einer Obstbaumreihe auf dem Flurstück 446 im nordwestlichen Anschluss an das Baugelbiet entlang der Straße nach Höfen. Die Ackerfläche wird dabei auf einer Fläche von 709 m², durch das Aufbringen von Bruch- oder Mähgut artenreicher frischer Wiesen aus dem Stadtgebiet, in eine Extensivwiese umgewandelt (Anerkennungsfaktor 1,0). Die Wiese ist 2x jährlich zu mähen. Die erste

- Mahd ist im Juni und die 2. Mahd im September durchzuführen. Das Mähgut ist abzuführen. Der Einsatz von Düngem. und Spritzmitteln ist untersagt. Auf der Wiesenfläche sind 5 Obstbäume mit der Mindestqualität: 2x verpflanzt ohne Ballen, Stammumfang 8-10 zu pflanzen. Gegen Verbleib sind die Obstbäume mit einer mindestens 1,2m hohen Verbleibsschutzhülle zu schützen. Zur Sicherung gegen Winddruck sind mindestens 2 Baumflöße einzubauen. Die Verankerung erfolgt durch das Einbringen von 2x mit einem Kokosstrick. Die Baum-sicherung ist nach 3-4 Jahren zurückzubauen. Im 3. Jahr muss kontrolliert werden, ob die Bindung zu eng wird. Bei Bedarf sind die Bäume neu zu binden. Im 5. Standjahr muss die Verbleibsschutzhülle entfernt werden. Ausgefällene Obstbäume sind zu ersetzen.
- Der Ausgleich (A 2) der Bauparzelle 6 erfolgt durch die Pflanzung einer Obstbaumreihe entlang dem Feldweg im Süden des Flurstücks 429/3, Gemarkung Hackberg. Die Ackerfläche wird dabei auf einer Fläche von 573 m² durch das Aufbringen von Bruch- oder Mähgut artenreicher frischer Wiesen aus dem Stadtgebiet, in eine Extensivwiese umgewandelt (Anerkennungsfaktor 1,0). Die Wiese ist 2x jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist im Juni und die 2. Mahd im September durchzuführen. Das Mähgut ist abzuführen. Der Einsatz von Düngem. und Spritzmitteln ist untersagt. Auf der Wiesenfläche sind 11 Obstbaumhochstämme mit der Mindestqualität: 2x verpflanzt ohne Ballen, Stammumfang 8-10 zu pflanzen. Gegen Verbleib sind die Obstbäume mit einer mindestens 1,2m hohen Verbleibsschutzhülle zu schützen. Zur Sicherung gegen Winddruck sind mindestens 2 Baumflöße einzubauen. Die Verankerung erfolgt dann z.B. mit einem Kokosstrick. Die Baum-sicherung ist nach 3-4 Jahren zurückzubauen. Im 3. Jahr muss kontrolliert werden, ob die Bindung zu eng wird. Bei Bedarf sind die Bäume neu zu binden. Im 5. Standjahr muss die Verbleibsschutzhülle entfernt werden. Ausgefällene Obstbäume sind zu ersetzen.
- Die Ausgleichsflächen sind durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit und Reallast zu sichern. Die Ausgleichsfläche A 1 ist spätestens 1 Vegetationsperiode nach dem Baubeginn auf einer der Bauparzellen 1 und 4 herzustellen. Die Ausgleichsfläche A 2 ist spätestens 1 Vegetationsperiode nach dem Baubeginn auf der Bauparzelle 6 anzulegen.
- Der Ausgleichsbedarf der Bauparzelle 3 mit dem Flurstück 446/9 in der Gemarkung Hackberg mit einer Fläche von 248 m² sowie der Bauparzelle 5 mit einer Fläche von 431 m² erfolgt über das städtische Ökokoonto „Gründobwiese“. Der Ausgleichsbedarf der öffentlichen Erschließungsstraße mit einer Fläche von 714 m² erfolgt ebenfalls von dem städtischen Ökokoonto „Gründobwiese“. Der Anerkennungsfaktor des Ökokoontos liegt bei 1,0. Der Ausgleichsbedarf entspricht somit der notwendigen Abbuchungsfläche.



- 4.2 Artenschutz**  
Der Umgang mit dem Vorkommen des Großen Wiesenknopfs im Bereich der neuen Erschließungsstraße auf Höhe Doblhof ist artenschutzrechtlich vor der Ausführung des Straßenbaus abzuhandeln, da potentiell die streng geschützten Wiesenknopf-Ameisenküngel betroffen sind.  
Außenbereichsflächen sind mit insektenfreundlichen Lichtquellen (Leuchtspektrum 2.500 - 2.700 Kelvin) anzulegen. Die Lichtabstrahlung nach oben ist unzulässig.
- 4.3 Schutzmaßnahmen Vegetation**  
Die Wiese auf dem Flurstück 429/13, Gemarkung Hackberg ist während des Baus der Erschließungsstraße vor Beeinträchtigungen zu schützen.  
Mähd des mälig artenreichen Saumes bzw. der mälig extensiven, artenarmen Wiese im Eingriffsbereich der Erschließungsstraße jeweils vor der Bildungsbildung im Ausführungsjahr.
- 4.4 Bodenschutz**  
Getrennter Abtrag von Ober- und Unterboden. Verwertung des Oberbodens vor Ort bzw. extern.  
Bei Zwischenlagerung vor Ort maximale Meterbreite 5m und -höhe 2m sowie lediglich andrücken der Miete mit der Baggerschüssel. Oberbodenmaterial dürfen nicht befahren werden.

HINWEISE

- 1. Immissionen**  
Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden.
- 2. Ökologische Maßnahmen**  
**2.1 Wasser**  
Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Wasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz sollen die Bewerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien wie z.B. Wasserspararmaturen, Sparsätze für Toiletten-spülkäsen usw., sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken, mittels Regenwassersammelbehälter, erreicht.  
**2.2 Energie**  
Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationellen Energiegenutzung in privaten Haushalten, werden die Bauherren angehalten, soweit als möglich, Konzepte wie z.B. aktive und passive Solarenergiegenutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen. Extensive Gründächer können energetisch in dieser Hinsicht gut mit PV-Modulen kombiniert werden. Bei der Herstellung der Garagenzufahrten und Stellplätze ist die Lage der vorhandenen Versorger-einrichtungen (z.B. Stromverteilerkasten, Straßenbeleuchtung) zu berücksichtigen. Die Kosten für ein evtl. Versetzen dieser Einrichtungen, soweit überhaupt möglich, sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.  
**2.3 Förderung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt in Privatgärten**  
Die heimische Tierwelt (z.B. Hummel, Wildbienen, Tagfalter, Igel) und heimischen Pflanzen können durch z.B. durch die folgenden Maßnahmen gefördert werden:  
- eine artenreiche Blumenwiese mit heimischem Wiesensaatgut auf einem Gartenfleck anlegen und diese nur 2-3 Jahre mähen  
- blühfreudige Staudenbeete anlegen, Blumenwiebeln und Blütensträucher pflanzen  
- kein Gift verwenden
- 3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**  
Flächenversiegelungen / Oberflächenbefestigungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserundurchlässig auszubilden. Nur bei der öffentlichen und privaten Straße (neue Straße zu der nördlichen Baufähigkeit) sind versiegelte Asphalt- oder Betonbeläge zulässig, ansonsten sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden.
- 4. Bodendenkmäler**  
Während der Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 5. Herstellung des Straßenkörpers**  
Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen dürfen auf den angrenzenden privaten Grundstücken liegen und sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) zu dulden.

- 6. Schutz vor Sturzfluten und Starkregeneignissen**  
Zum Schutz vor Sturzfluten und Starkregeneignissen wird empfohlen, dass alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 cm höher als die umliegende Geländeoberfläche geplant werden. Außerdem wird eine Ausbildung von Mulden und die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien empfohlen. Zudem sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.
- 7. Klimaschutz**  
**Nutzung erneuerbarer Energien**  
Es wird empfohlen, bei der Energieversorgung der Gebäude auf erneuerbare Energien zurückzugreifen, wie z.B. durch die Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie) oder Wärmepumpen. Ziel ist eine nachhaltige und klimafreundliche Energieversorgung im Sinne der Energieeinsparung.  
**Energieeffiziente Gebäudeplanung**  
Es wird empfohlen, die Gebäude unter Berücksichtigung des Sonnenverlaufs so auszurichten, dass eine optimale passive Solarnutzung ermöglicht wird. Dabei sollte die Anordnung von Räumen und Fenstern so gestaltet werden, dass Aufenthaltsräume bevorzugt nach Süden ausgerichtet sind, um solare Wärme-gewinnung und gute Tagelichtversorgung zu fördern.  
**Verwendung von nachhaltigen, ökologischen und regionalen Baustoffen**  
Es wird empfohlen, bei der Errichtung der baulichen Anlagen nachhaltige, ökologische und möglichst regional verfügbare Baustoffe zu verwenden. Dies umfasst beispielsweise den Einsatz von Holz aus zertifizierter Forstwirtschaft, Recyclingmaterialien oder schadstoffarmen Bauprodukten. Eine ressourcenschonende Materialwahl trägt zum Umwelt- und Klimaschutz sowie zur Förderung der regionalen Wirtschaft bei.  
**Ressourcenschonung im Wasserverbrauch**  
Es wird empfohlen, wassersparende Technologien wie Durchflusssbegrenzer, sparsame Armaturen oder wassereffiziente Haushaltsgeräte einzusetzen. Darüber hinaus kann die Nutzung von Grauwasser, z.B. für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung, einen Beitrag zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs leisten und die Umwelt schonen.  
**Schutz des Oberbodens**  
Der Oberboden ist als wertvoller Bestandteil des Landschaftshaushalts in seiner Funktion zu erhalten. Bei Bauarbeiten ist er daher sachgerecht zu behandeln, zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Die Anforderungen der DIN 18915 („Vegetationstechnische Arbeiten im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) sind hierbei zu beachten. Ziel ist der Erhalt der Bodenfruchtbarkeit sowie der natürlichen Bodenfunktionen.  
**Fassadenbegrünung**  
Es wird empfohlen, geeignete Gebäudeflächen - insbesondere Fassadenflächen - zur Begrünung zu nutzen. Fassadenbegrünungen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Minderung städtischer Wärmeinseln, zur Staub- und Schadstoffbindung sowie zur gestalterischen Aufwertung des Ortsbildes bei. Darüber hinaus können sie zur Erhöhung der Artenvielfalt beitragen.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 **WA** Art der baulichen Nutzung  
ED WH B max. 7,00m  
WH T max. 7,75m  
GRZ 0,4 DDF  
GFZ 0,7 II O  
Hausart Wandhöhe Bergseitig  
Grundflächenzahl Wandhöhe Talseitig  
Geschossflächenzahl differenzierte Dachformen  
Vollgeschosse Bauweise

- 3. Bauweise, Baugrenzen**  
3.1 o offen  
3.2 Baugrenze  
4. Verkehrsflächen  
4.1 öffentliche Verkehrsfläche  
Straßenbreite 2,0 m Gehsteig + 5,0 m Fahrbahn + 0,5 m Schrammbord  
Das Schrammbord ist nur östlich der Straße.  
4.2 Wendemöglichkeit, Radius 9m  
4.3 private Straßenverkehrsfläche  
4.4 Straßenbegrenzungslinie (Trennlinie zu öffentlichen Flächen)
- 5. Grünordnung**  
5.1 Hausbaum 2. - 3. Ordnung nach Pflanz-listen zu pflanzen (Standortvorschlag)  
5.2 Hausbaum 2. - 3. Ordnung nach Pflanz-listen zu pflanzen  
Standort ist nur geringfügig verschiebbar  
5.3 öffentliche Grünflächen
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
6.1 Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB, Anlage von 2 Extensivwiesen mit je einer Obstbaumreihe
- 7. Sonstige Planzeichen**  
7.1 best. Schmutzwasserkanal  
7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
7.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
7.4 Regenrückhaltebecken, öffentlich  
7.5 Sichtfeld

- 8. Sonstige Darstellungen und Hinweise**  
8.1 Parzellennummer  
8.2 geplante neue Grundstücksgrenze  
8.3 Höhenlinien  
8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der zukünftigen Bauabschnitte 2 + 3  
8.5 zukünftige Bauabschnitte 2 + 3 mit geplanter Erschließung  
8.6 Zisterne privat (Standortvorschlag)  
8.7 bestehender Kanalschacht

KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

1. Grenzstein  
2. 102/10 Flurstücksnummer  
3. Flurstücksgrenze  
4. Wohngebäude + Nebengebäude  
5. Überdachungen  
6. 68 Hausnummer

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Auf-stellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Dar-legung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. 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.
5. 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 (z.B. Lesegeräte) im Rathaus, Zimmer ..... Anschrift: ....., während folgender Zeiten ..... bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Stadt Passau hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungs-plan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... festgestellt.
- Stadt Passau ..... den .....
- Oberbürgermeister/-in .....
7. Ausgefertigt  
Stadt Passau ..... den .....
- Oberbürgermeister/-in .....
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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/-in .....



Planung	Architekt Jürgen Wohlmair Patriching 4, 94034 Passau Fon 0851/37939009 Fax 0321/29663948
Datum	Passau, den 06.10.2025
Erstfassung: 16.07.2025 /	Geändert am: 06.10.2025