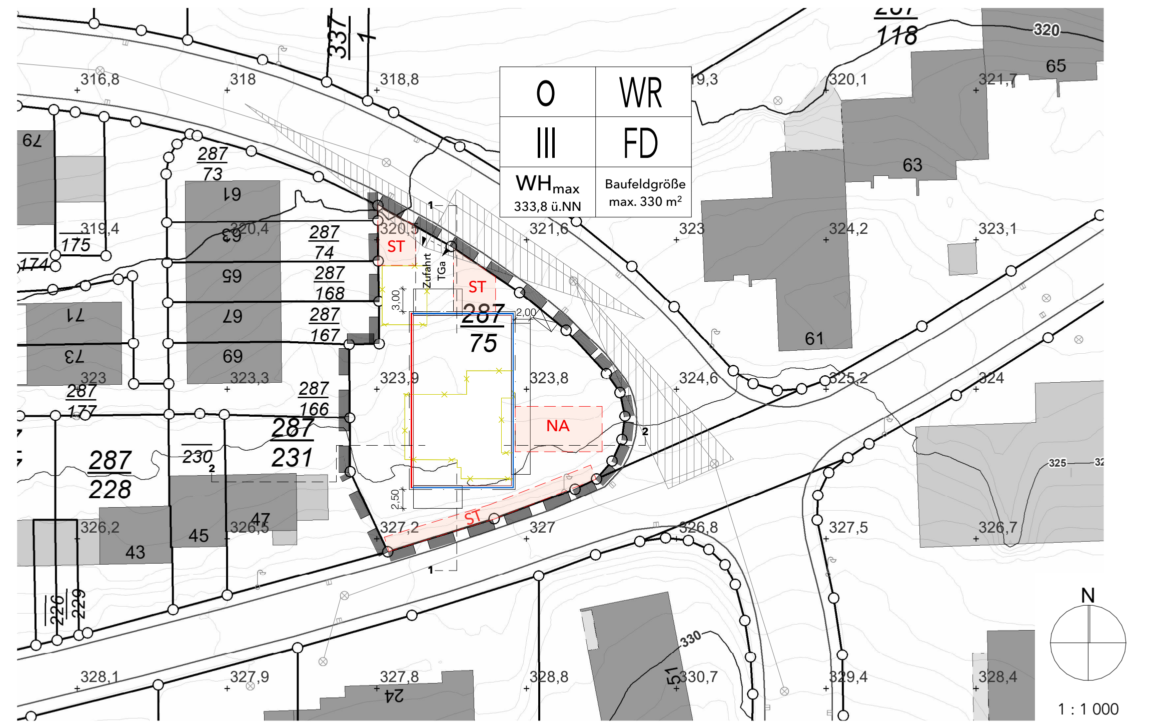
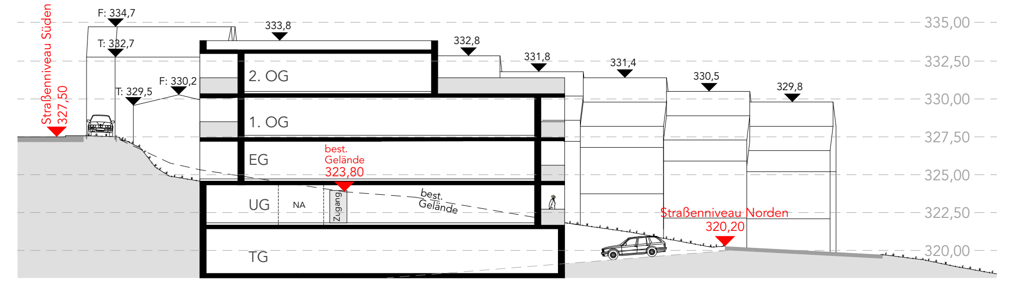
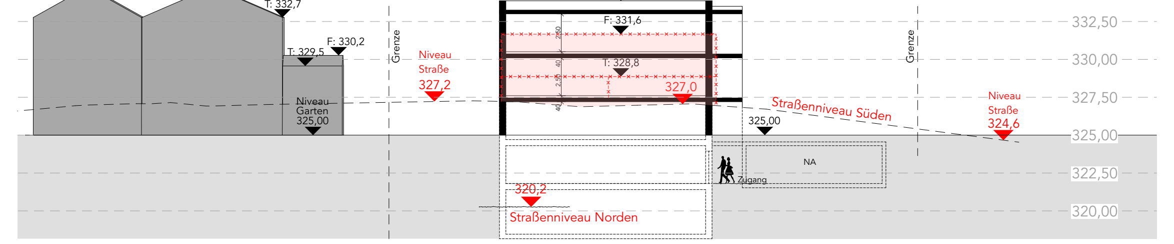
Bebauungsplan "Haibach-West" 32. Änderung





Schnitt 1 - 1 1 : 500



Schnitt 2 - 2 1 : 500

Planliche Festsetzungen

ART UND MASSS DER BAULICHEN NUTZUNG

WR	Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig Geschossflächen- und Grundflächenzahl richten sich nach §17 BauNVO	III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
		WH_{max}	höchstzulässige Wandhöhe/ Attikahöhe; Dachaufbauten oberhalb sind nicht zulässig

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o — offene Bauweise
- Baugrenze; Größe: max. 330 m²
  Balkone dürfen im Osten die Baugrenze um 2 m, im Süden um 2,5 m überschreiten. Im Norden ist eine Überschreitung um bis zu 3m zulässig.
  Innerhalb des Geltungsbereichs und zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils aktuell geltenden Fassung einzuhalten.
- Baulinie
- NA / St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen NA = Nebenanlagen St = Stellplätze
- Zufahrt TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen TGa und deren Abfahrten
- Zufahrt

VERKEHRSFLÄCHEN

- Sichtdreiecke
  Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen jeder Art (Bepflanzung, Bebauung, Stapelung, Zäune usw.) freizumachen und freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante ragen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- FD — Flachdach
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 32

HINWEISE

- bestehende Hauptgebäude mit Hausnummern
- bestehende Nebengebäude
- vorgeschlagenen Bebauung mit vorgesetzten Balkonen
- bestehendes Bushaltestellenhäuschen
- Gebäude zu entfernen
- Höhenlinien mit Höhenmeterangaben
- 368,20 Höhenfestpunkt
- 287/75 Flurstücksnummer
- bestehende Flurstücksgrenze
- bestehender Mischwasserkanal, unterirdisch

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 32, gelten im Geltungsbereich anstelle der bisherigen Regelungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes

1. GEBÄUDE

1.1 Dachform: Flachdach

2. VERSORGUNGS- UND TELEFONLEITUNGEN

2.1 Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen

3. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

3.1 Garagen und Nebengebäude sind eingeschossig auszuführen.

3.2 Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden und die versiegelte Fläche ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
Die notwendige Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus dem zum Zeitpunkt über die Entscheidung der Errichtung gültigen, einschlägigen Rechts.

4. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Straßenseitig ist eine max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Im Bereich von Sichtdreiecken wird die Höhe der Einfriedungen auf max. 0,80 m beschränkt.
Sie sind grundsätzlich mit 15 cm Bodenabstand und ohne Sockel auszuführen.

5. GELÄNDEGESTALTUNG

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 2,00 m zulässig. Im Bauantrag ist das bestehende Gelände und das geplante Gelände darzustellen (Höhenkoten bezogen auf NN=Normal Null).

Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig und dürfen nicht steiler geneigt sein als 1:2; sie müssen an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen.

6. GRÜNORDNUNG

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je 400 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar.
10 % der nichtüberbauten Grundstücksfläche sollen Pflanzflächen für Sträucher sein.
Pflanzqualität gem. Pflanzliste:

Standortangepasste Auswahl f. Planung (Stadtklimaverträglich)

HSt. StU. 18-20cm; Ballen a.x.w. Stand

Acer campestre	Feld-Ahorn (A)
Carpinus betulus	Gew. Hainbuche (A)
Sophora japonica	Jap. Schnurbaum
Tilia europaea `Pallida`	Europ. Linde
Platanus acerifolia	Platane
Tilia cordata	Winter-Linde (A)

* (A) f. Autochthon - heimisch

Sträucher (Pflanzqualität) v. Str. 3 Tr. 100-125 cm;

wärmeliebende Pflanzen

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Pulverholz
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa mulitflora	Vielbl. Rose

7. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Gem. § 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 gestattet werden.
Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation hat die Einspeisung des Oberflächenwassers jedoch gedrosselt zu erfolgen. Die erforderlichen Regenwasserrückhaltevorrichtungen sind auf dem Baugrundstück zu erstellen. Diesbezüglich sind die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben mit der Dienststelle 450 – Stadtentwässerung abzustimmen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist bis zur Grundstücksgrenze im Trennsystem herzustellen. 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 Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen.

8. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

Die gesicherte Erschließung der Baugrundstücke hinsichtlich Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom- und ggf. Gasversorgung erfolgt über das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

9. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs bzw. die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung erfolgt nach den Arbeitsblättern W405 und W331 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).
Durch das städtische Versorgungsnetz kann eine ausreichende Löschwasserversorgung von 96 m³/ h gewährleistet werden.
Die öffentliche Straße, Göttweigerstraße, wird als Aufstellfläche für die Feuerwehr herangezogen.

Textliche Hinweise

1. BODENDENKMALPFLEGERISCHE BELANGE

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG

2. UMWELTSCHUTZ

Erheblicher Rückschnitt oder Fällungen von Gehölzen dürfen zum Schutz der Vogelbrut nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

Das abzubrechende Gebäude und die zu fällenden Bäume müssen vorab auf einen Besatz mit geschützten Tierarten (z.B. Fledermäuse) überprüft werden. Auf die Umweltbaubegleitung bei Entnahme von Gehölzen und Abbruch von Bestandsgebäuden wird hingewiesen.
Der unteren Naturschutzbehörde ist das Ergebnis der Untersuchung mitzuteilen. Maßnahmen, die sich aus den artenschutz-rechtlichen Anforderungen ergeben, sind fach- und fristgerecht umzusetzen.
Unbefestigte Freiflächen sind gem. der Festsetzungen Nr. 6 "Grünordnung" zu begrünen. Grünflächen sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten, abgestorbene Bäume müssen angemessen ersetzt werden.

3. KLIMASCHUTZ- UND KLIMA-WANDELANPASSUNG

3.1 Energie (Strom & Wärme)
Grundsätzlich sind energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung für einen geringen Energiebedarf anzustreben.
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.
Es wird darauf hingewiesen, dass jeder neu einzubauende Wärmeerzeuger sowohl im Neubau als auch im Bestand (Wohn- und Nichtwohngebäude) mit mindestens 65 % Erneuerbare Energien betrieben werden soll (Novelle des Gebäudeenergiegesetzes).
Eine aktive Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung sowie für Stromerzeugung und -nutzung (Photovoltaik) wird ausdrücklich empfohlen. Hier wird neben der Anbringung an geeigneten Dächern, auch auf die Anbringung an Fassaden sowie auf die Kombinierbarkeit von Gründächern und PV-Modulen hingewiesen.
Die maximal festgesetzte Höhe ist dabei zu beachten.

Diesbezüglich sowie zum Thema klimafreundliches und nachhaltiges Bauen wird dem Bauherren geraten, sich entsprechender Informationsangebote und staatlicher Förderungen zu bedienen. Zusätzlich wird auf Art. 44a der BayBO hingewiesen, welcher die Verpflichtung von Anlagen zur Stromerzeugung auf geeigneten Dachflächen für Nichtwohngebäuden und Wohngebäuden beinhaltet.

3.2 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. Des Weiteren werden Sonnenschutzeinrichtungen an Fenstern/ Glaselementen und Fassaden empfohlen.
Neben dem verzögerten Oberflächenwasserablauf, dem Schwammeffekt und die positive Wirkung auf das Mikroklima und die Artenvielfalt fungieren Gründächer zudem im Winter als Wärmedämmung und im Sommer als Hitzeschutz.
Um die Ressource Wasser zu schonen, ist auf einen sparsamen Wasserverbrauch zu achten.
Empfehlenswert ist der Einbau von Zisternen, die Nutzung von Grauwasser und der Einbau von wassersparenden Technologien.

Die Verwendung von nachhaltigen, ökologischen und regionalen Baustoffen ist in Hinblick auf die Ressourcenschonung ratsam. Dabei sollte auch die für die Herstellung notwendige Energie und der gesamte Lebenszyklus (graue Energie) der benötigten Materialien bzw. des gesamten Gebäudes bedacht und betrachtet werden. Eine schadstofffreie Herstellung, die Wiederverwendbarkeit bzw. Trennbarkeit und Recyclingfähigkeit der Materialien sowie faire Arbeitsbedingungen sollten ebenfalls bedacht werden.

3.3 Flächenschonung
Es wird empfohlen, neu versiegelte Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen und wenn möglich Flächen zu entsiegeln bzw. versickerungsfähig zu gestalten. Dadurch wird der Anfall von Oberflächenwasser so gering wie möglich gehalten und der Grundwasserhaushalt positiv beeinflusst.

3.4 Grünflächen und Naherholung
Grünflächen/heimische und standortgerechte Bepflanzung sind aufgrund der Versickerungsmöglichkeit, des positiven Einflusses auf den regionalen Wasserhaushalt sowie Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna zu empfehlen.
Grünflächen und insbesondere Anpflanzungen/ Erhalten von Bäumen sorgen für eine positive Auswirkung des Mikroklimas, wie Verbesserung der Luftqualität und Abkühlung der Umgebungsluft. Letzteres ist vor allem in (dicht) bebauten Gebieten essentiell und trägt zum Wohlbefinden der Bewohner bzw. vor Ort arbeitenden Personen erheblich bei insbesondere in Anbetracht der vermehrt aufkommenden Hitzeperioden.

3.5 Umweltfreundliche Mobilität
Mit Hilfe von Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Räder sollte den Bewohnern klimafreundlichere Mobilität im Alltag zugänglicher gemacht werden.

Verfahrensvermerke - Vereinfachte Bebauungsplanänderung nach §13a BauGB beschleunigtes Verfahren

1. Die Stadt Passau hat in der Sitzung vom .... 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 .... öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Passau hat mit Beschluss des Stadtrates vom .... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ....als Satzung beschlossen.

Passau, den ....

....
Oberbürgermeister

5. Ausgefertigt

Passau, den ....

....
Oberbürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Passau 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Passau, den ....

....
Oberbürgermeister

PASSAU
Leben an drei Flüssen

Bebauungsplan der Stadt Passau

"Haibach-West" 32. Änderung

Entwurf vom 01.04.26

Gemarkung: Beiderwies

Stadt Land Leben
Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation

Unterer Sand 3-5
94032 Passau
Fon +49 851 989082 50
office@stadtlandleben.net

01.04.26

STADT LAND LEBEN