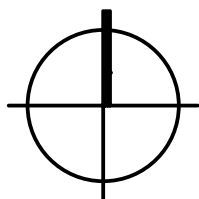




WA1 II + U	
GRZ 0,4	GFZ 0,7
O	SD, PD, FD
Hmax 9,0 m TALSEITS	Hmax 4,5 m BERGSEITS

WA2 I + U	
GRZ 0,4	GFZ 0,7
O	SD, PD, FD
Hmax 6,5 m TALSEITS	Hmax 4,5 m BERGSEITS



LAGEPLAN
M 1: 1000

**THOM
ASSC
HMIE
D** **DIPL.-ING.
ARCHITEKT**

Thomas Schmied
Dipl.-Ing. Architekt
Landrichterstraße 16
94034 Passau

Tel.: +49 851 9440148
Fax: +49 851 9440149
Mail: info@thomasschmied.de
Web: www.thomasschmied.de

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 31. ÄNDERUNG



BAUGRENZE

DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 BAYBO IN DER JEWELTS GÜLTIGEN FASSUNG SIND EINZUHALTEN.



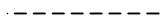
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



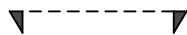
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



EINFRIEDUNG, 0,50 M VON STRASSENRAND ENTFERNT ZULÄSSIG



BEREICH FÜR ZU- UND ABFAHRT

WA I + U	
GRZ 0,4	GFZ 0,7
0	SD, PD, FD
Hmax 6,5 m TALSEITS	Hmax 4,5 m BERGSEITS

SCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

WA --> ART DER BAULICHEN NUTZUNG

I + U --> ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0,4 --> GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ MAX.

0,7 --> GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ MAX.

0 --> OFFENE BAUWEISE

SD, PD, FD --> DACHFORMEN (SATTELDACH, PULTDACH, FLACHDACH)

Hmax --> Zulässige maximale Wandhöhe

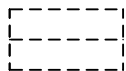


BESTEHENDE ODER ZU PFLANZENDE BÄUME (STANDORTVORSCHLAG)



SICHTFELD, INNERHALB DER SICHTFELDER DARF DIE SICHT AB 0,8 M ÜBER STRASSEN OBERKANTE DURCH NICHTS BEHINDERT WERDEN.
EVTL. ANFALLENDE KOSTEN FÜR DEN UMBAU VON ERSCHLIESSUNGSANLAGEN (BORDSTEINABSENKUNGEN ETC.) GEHEEN ZU LASTEN DES ANTRAGSTELLERS.

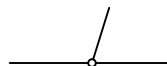
HINWEISE



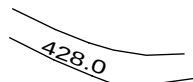
BEBAUUNGSVORSCHLAG MIT FIRSTRICHTUNG

571/22

FLURNUMMERN



BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN



HÖHENLINIEN MIT MASSANGABEN



BESTEHENDE GEBÄUDE

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)

2.2 GRZ MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4

2.3 GFZ MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,7

2.4 MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE WA 1 II MAX. 2 VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG WA 2 I + U MAX. 2 VOLLGESCHOSSE, DABEI IST DAS UNTERGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS AUSZUBILDEN

2.5 o OFFENE BAUWEISE

2.6 DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEM. ART. 6 BAYBO SIND EINZUHALTEN.

2.7 MAX. WANDHÖHEN, GEMESSEN VOM URGELÄNDE BIS SCHNITTPUNKT AUSSENWAND/DACHHAUT WA 1: TALSEITS 9,0 M, BERGSEITS 4,5 M (BESTANDSGEBÄUDE) WA 2: TALSEITS 6,5 M, BERGSEITS 4,5 M

3. WEITERE FESTSETZUNGEN

3.1 DACHFORMEN

FLACHDÄCHER, PULT- UND SATTELDÄCHER BIS ZU EINER DACHNEIGUNG VON 25°, AUSG. BESTAND

3.2 DACHEINDECKUNG

BLEIDECHER SIND UNZULÄSSIG, UNBESCHICHTETE METALL-, ZINK- UND KUPFERDECKUNGEN ÜBER 50 M² SIND NUR IN VERBINDUNG EINER VORREINIGUNG, DIE NACH BAUART ZUGELASSEN IST, ZULÄSSIG.

3.3 SCHUTZ VON WASSER UND BODEN

DIE VERSIEGELUNG IST AUF DAS UNUMGÄNGLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN.
DIE GRUNDWASSERERNEUERUNG SOLL DURCH WASSERDURCHLÄSSIGE UND BEWACHSENE BODENÖBERFLÄCHEN GEFÖRDERT WERDEN.

3.4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG: GEMÄSS §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. BEI NEUANSCHLÜSSEN WIRD GRUNDSÄTZLICH EINE DEZENTRALE BESEITIGUNG ANGESTREBT. IST EINE VERSICKERUNG ODER EINE EINLEITUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS IN EIN ORTSNAHES GEWÄSSER AUS TECHNISCHEN ODER RECHTLICHEN GRÜNDEN NICHT MÖGLICH, KANN EINE EINLEITUNG IN DEN ÖFFENTLICHEN KANAL GEDROSSELT GESTATTET WERDEN. DER NACHWEIS IST ÜBER EINEN SICKERTEST ZU FÜHREN. DIE KONKRETEN PLANUNGEN UND WEITEREN DETAILS DER SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSERENTSORGUNG SIND IM BAUGENEHMIGUNGS- BZW. FREISTELLUNGSVERFAHREN MIT DER STADT PASSAU, DIENSTSTELLE STADTENTWÄSSERUNG BZW. DIENSTSTELLE UMWELTSCHUTZ/WASSERRECHT ZU REGELN. DIE BESTIMMUNGEN DER ENTWÄSSERUNGSSATZUNG DER STADT PASSAU SIND ZU BEACHTEN UND EINZUHALTEN. ENTWÄSSERUNGSPLANUNGEN DER JEWEILIGEN EINZELBAUVORHABEN SIND MIT DER DIENSTSTELLE 450 STADTENTWÄSSERUNG ABZUSTIMMEN. 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 (OBJEKT-BEZOGENE MASSNAHMEN) NACH DEM STAND DER TECHNIK VON DEN BAUHERRN ZU TRAGEN. ALS HILFESTELLUNG WIRD DAS BEILIEGENDE TWA-THEMENFALTBLATT "STARKREGEN UND STURZFLUTEN" EMPFOHLEN.

- 3.5 GARAGENVORFLÄCHEN
SIND MIT MIND. 5,0 M LÄNGE ZUR ÖFFENTLICHEN STRASSE AUSZUBILDEN.
- 3.6 NEBENANLAGEN NACH § 14 BAUNVO
SIND AUSSERHALB DER BAUGRENZE UNTER BEACHTUNG DES ART. 6 BAYBO
ZULÄSSIG.
- 3.7 EINFRIEDUNGEN
ZULÄSSIG SIND ZÄUNE IN EINER HÖHE BIS MAX. 1,50 M, IM BEREICH DES
SICHTDREIECKS 0,80 M.
ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN SICHTSRASSE MIT WENDEANLAGE IST EINE GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG (C)
VOM STRASSEN RAND ZURÜCK ZU VERSETZEN.
4. AUSSENANLAGEN
- 4.1 GELÄNDEGESTALTUNG:
AUF SCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND IM BAUANTRAG UNTER
ANGABE DES NATÜRLICHEN GELÄNDES UND DER OBERKANTE STRASSE
DARZUSTELLEN UND BEDÜRFEN DER GENEHMIGUNG.
ABGRABUNGEN UND AUF SCHÜTTUNGEN TALSEITS MAX. 1,0 M,
BERGSEITS MAX. 1,50 M.
- IM BAUANTRAG IST DAS BESTEHENDE UND DAS GEPLANTE GELÄNDE
DARZUSTELLEN (HÖHENKOTEN BEZOGEN AUF NN = NORMAL NULL).
AUF SCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND SOWEIT MÖGLICH ZU VERMEIDEN UND NUR BIS
ZU EINER HÖHE VON 1,5 M ZULÄSSIG UND DÜRFEN NICHT STEILER GENEIGT SEIN ALS 1:1,5;
SIE MÜSSEN AN DAS URSPRÜNGLICHE GELÄNDE AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ANSCHLIESSEN.
STÜTZWÄNDE SIND BIS ZU EINER HÖHE VON 1,00 M ZULÄSSIG.
- 4.2 BODENDENKMÄLER
EVENTUELL ZU TAGE TRETENDE BODENDÄNKMÄLER UNTERLIEGEN DER MELDEPFLICHT AN DAS
BAYERISCHE LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ODER DIE UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE
GEMÄSS ART. 8 ABS. 1-2 BayDSchG.
- 4.3 GARAGEN- UND STELLPLATZZUFahrTEN BZW. STELLPLÄTZE SIND MÖGLICHST
VERSICKERUNGSFÄHIG AUSZUBILDEN, UM DEN ANFALL VON OBERFLÄCHENWASSER
MÖGLICHST GERING HALTEN ZU KÖNNEN.
- 4.4 UMBAUMASSNAHMEN AN ÖFFENTLICHEN ERSCHLIESSUNGSANLAGEN BENÖTIGEN
DIE ZUSTIMMUNG DES STRASSENBAULASTTRÄGERS. DIE KOSTEN SIND VOM
ANTRAGSTELLER ZU TRAGEN.

BEBAUUNGSPLAN

DER STADT PASSAU

"RITTSTEIG"

24. ÄNDERUNG (STAND 22.03.2021)

GEMARKUNG HEINING



PASSAU

Leben an drei Flüssen



DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM BIS
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU
NR. ... VOM BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT
BESCHLUSS VOM GEMÄSS § 10 BAUGB I.V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU,
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM
AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. AM RECHTSVERBINDLICH.

DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU
JEDERMANN'S EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG WÄHREND DER
DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, DEN
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER