

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU

"AM SCHÖNAUERHOF"

2. ÄNDERUNG

GEMARKUNG HAIDENHOF

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 04.03.10 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 29.04. BIS 31.05.2010
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU
NR.: 9 VOM 21.04.10 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT
BESCHLUSS VOM 16.05.11 GEMÄSS § 10 BAUGB I.V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



PASSAU, 18.05.2011
STADT PASSAU

OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM
AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR.: 11 AM 25.05.11 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, 18.05.2011
STADT PASSAU

OBERBÜRGERMEISTER

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"AM SCHÖNAUERHOF"

GEMARKUNG HAIDENHOF

STAND 04.03.2010

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN:

DIPL. ING. BARBARA FRANZ

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

HÖLLGASSE 12

94032 PASSAU

TEL.: 0851 / 4909459

FAX.: 0851/20420959

ERSCHLIESSUNG:

INGENIEURBÜRO HERMANN DIETL

BRUNNGASSE 3

94032 PASSAU

TEL.: 0851/30231

FAX: 0851/30233

THOMAS SCHMIED

DIPL.-ING. ARCHITEKT

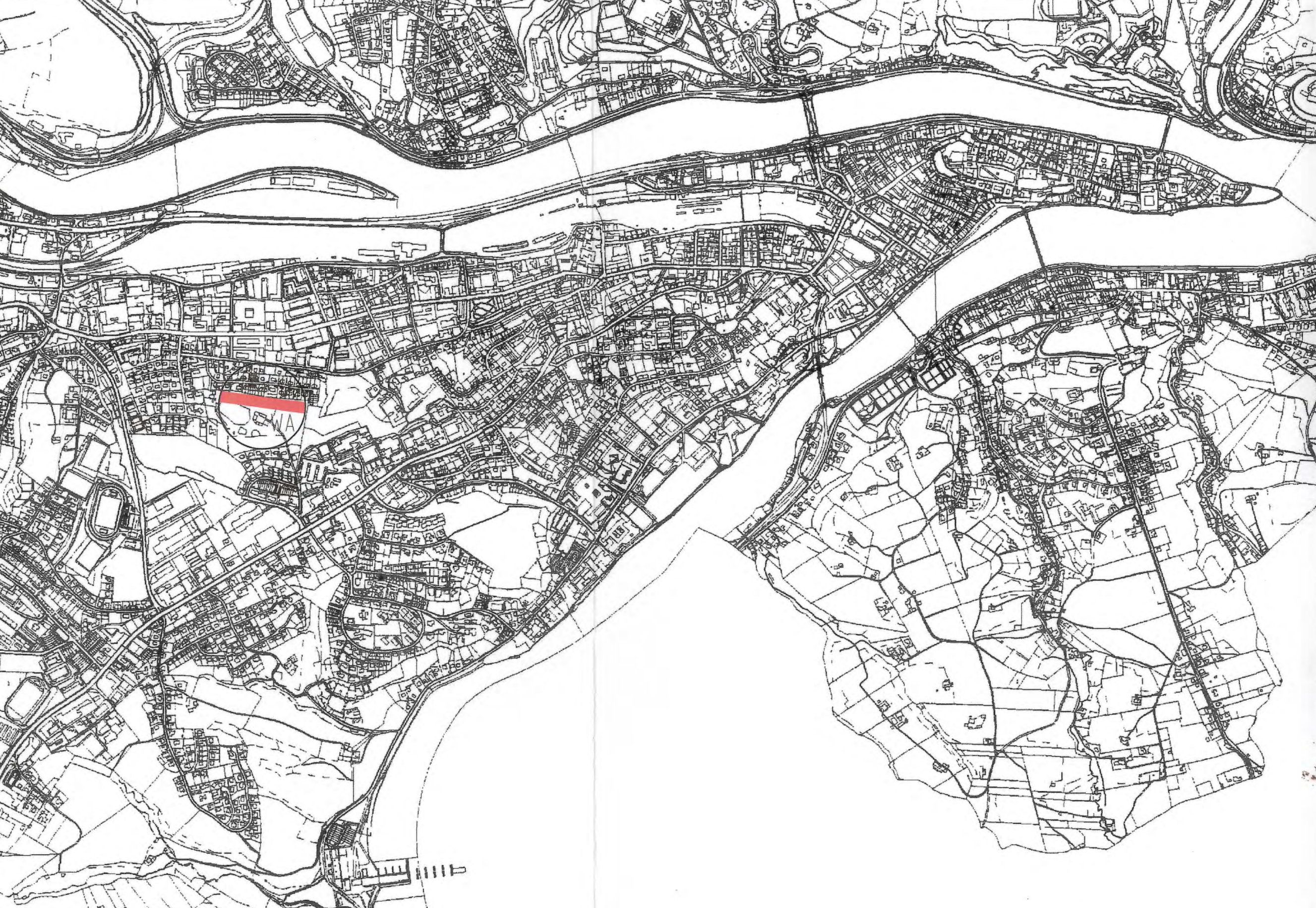
LANDRICHTERSTR. 16

94034 PASSAU

TEL.: 0851/9440148

FAX: 0851/9440149

WWW.THOMASSCHMIED.DE





BIOTOP
NR. 92ABV

BIOTOP
NR. 94ABV

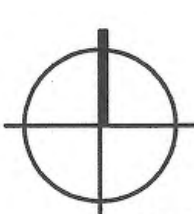
SCHÖNAUERHOF

FL. NR. 90

PLANSTRASSE B

PLANSTRASSE A

Karl-Peter-Obermeier Berufsschule I



LAGEPLAN
M 1: 1000

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



BAUGRENZE



EINFAMILIENHÄUSER



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



STRASSENBEGRENZUNGSLINE



SICHTFELD, INNERHALB DER SICHTFELDER DARF DIE SICHT AB 0,8 M ÜBER STRASSENÖBERKANTE DURCH NICHTS BEHINDERT WERDEN.



VON EINZÄUNUNG FREIZUHALTENDER RASENSTREIFEN
ZÄUNGSGRENZE 50 CM HINTER FAHRBAHNRAND,
ZWISCHENBEREICH IST DEM PRIVATEN GRUNDSTÜCK ZUGEORDET



ÖFFENTLICHER FUSSWEG
ANLIEGER (KFZ) FREI



ÖFFENTLICHER FUSSWEG
(WANDERWEG)



SCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE
WA --> ART DER BAULICHEN NUTZUNG, GEGLIEDERT
0,35 --> GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
0,6 --> GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ



VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN UNTERIRDISCH
MIT LEITUNGSSCHUTZZONE (MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE ZONE).



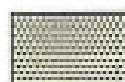
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



GELÄNDEBÖSCHUNG



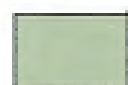
LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE



STRASSENBEGLEITGRÜN



EXTENSIVE STREUOBSTWIESE, ANSAAT MIT HEUDRUSCH
PFLERGE: ZWEIMALIGE MAHD PRO JAHR, KEINE DÜNGUNG



WIRTSCHAFTSWIESE MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG,
ANSAAT MIT HEUDRUSCH
AUF ZWEIMALIGE MAHD PRO JAHR OHNE DÜNGUNG



SUKZESSIONSFLÄCHE GEHÖLZSAUM
OHNE PFLLEGEMASSNAHMEN



FELDGEHÖLZ BESTAND
QUERCUS ROBUR-EICHE



FELDHECKE ZU PFLANZEN
STRÄUCHER GEMÄSS ARTENLISTE 2



FELDGEHÖLZ ZU PFLANZEN
GEMÄSS ARTENLISTE 2



BÄUME ZU PFLANZEN
GEMÄSS ARTENLISTE 1



BÄUME ZU PFLANZEN
GEMÄSS ARTENLISTE 2



BÄUME ZU PFLANZEN
PRUNUS AVIUM 'PLENA' STU 8-10 CM



Obstbäume zu pflanzen
H. 2xv.oB, STU 8 - 10 cm
Obstbaumschnitt 1 x pro Jahr

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

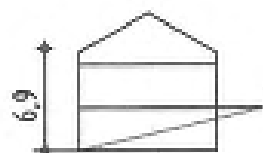
1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)
PRO WOHNGEBÄUDE SIND MAX. 2 WOHN-EINHEITEN ZULÄSSIG.
 - 1.2 GRZ MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHl 0,35
 - 1.3 GFZ MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHl 0,6
 - 1.4 II MAX. ZULÄSSIGE ZAHl DER VOLLGESCHOSSE
 - 1.5 o OFFENE BAUWEISE

1.6

GEBÄUDE
WANDHÖHEN BEZOGEN AUF DAS NATÜRLICHE GELÄNDE (URGELÄNDE).

1.6.1

UNTERGESCHOSS UND ERDGESCHOSS AB GELÄNDENEIGUNG 1,50 M AUF HAUSTIEFE
(IN DER FALL-LINIE DES HANGES GEMESSEN)



AUSBAU DES DACHGESCHOSSES ZULÄSSIG

DACHGAUBEN AB EINER DACHNEIGUNG VON 25° ZULÄSSIG, JEDOCH
MAX. 2 STÜCK. PRO SEITE MIT MAX. VORDERFLÄCHE VON JE 1,75 M²

WANDHÖHE TALSEITS MAX. 6,9 M

WANDHÖHE BERGSEITS MAX. 4,5 M

DACHFORMEN:

- SATTEL-, WALM-, ODER ZELTDACH

DACHNEIGUNG 15° - 28°

- PULTDACH

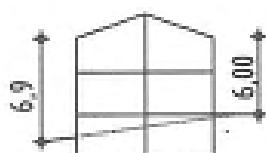
DACHNEIGUNG 5° - 9°

- VERSETZTE PULTDÄCHER

DACHNEIGUNG 10° - 22°

1.6.2

ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS OHNE DACHAUSBAU
AB GELÄNDENEIGUNG < 1,50 M AUF HAUSTIEFE (IN DER FALL-LINIE
DES HANGES GEMESSEN)



DACHGAUBEN SIND UNZULÄSSIG

WANDHÖHE TALSEITS MAX. 6,9 M

WANDHÖHE BERGSEITS MAX. 6,00 M

DACHFORMEN:

- SATTEL-, WALM-, ODER ZELTDACH

DACHNEIGUNG 15° - 28°

- PULTDACH

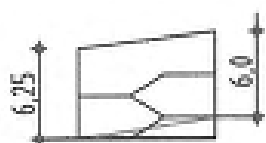
DACHNEIGUNG 5° - 9°

- VERSETZTE PULTDÄCHER

DACHNEIGUNG 10° - 22°

1.6.3

VERSETZTE EBENEN (SPLIT-LEVEL), FREI WÄHLBAR, SD O. PD ZULÄSSIG

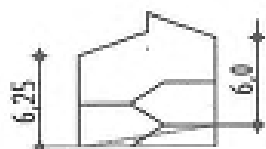


DACHGAUBEN SIND UNZULÄSSIG

WANDHÖHE TALSEITS MAX. 6,25 M

WANDHÖHE BERGSEITS MAX. 6,0 M

DACHNEIGUNG 5° - 9°



ODER VERSETZTE PULTDÄCHER

WANDHÖHE TALSEITS MAX. 6,25 M

WANDHÖHE BERGSEITS MAX. 6,0 M

DACHNEIGUNG 10° - 22°

2 WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1 DACHEINDECKUNG:
ZIEGEL ODER DACHSTEINE.
METALLDECKUNG IN ZINK, KUPFER ODER EDELSTAHL IN GEFÄLTZTER AUSFÜHRUNG
BLEIDÄCHER SIND NICHT ERLAUBT
- 2.2 GARAGENSTANDORTE SIND INNERHALB DER BAUGRENZEN FREI WÄHLBAR.
ABSTAND DER GARAGENVORDERKANTE ZUM STRASSENGRUND MIND. 3,0 METER.
BEI EINEM ABSTAND UNTER 5,0 METER SIND ELEKTRISCHE GARAGENTORE MIT
FERNBEDIENUNG ERFORDERLICH.
- 2.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND IN DACHFORM, DACHNEIGUNG UND EINDECKUNG SOWIE
WANDFLÄCHEN DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUGLEICHEN.
OFFENE FAHRZEUGUNTERSTELLPLÄTZE SIND ZUGELASSEN
AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUSAMMENGESETZTE GARAGEN SIND EINHEITLICH ZU GESTALTEN.
DEM GELÄNDE ENTSPRECHEND KÖNNEN DIE GARAGEN AUCH ALS TIEFGARAGEN MIT BEGEHBARER
TERRASSE ODER ALS HANGGARAGE MIT UNTERKELLERTEM ABSTELLRAUM AUSGEBILDET WERDEN.
DER MINDESTGRENZABSTAND WIRD AUF 1,5 M, BZW. GRENZBEBAUUNG FESTGESETZT.
- FÜR PARZELLEN 4 - 14 GILT ZUSÄTZLICH:
BEI HANGLAGE SIND ENTGEGEN DER BAYBO ART. 7 AN DEN HANGUNTERSEITEN UND DEN
HANGOBERSEITEN AUCH BEI GRENZGARAGEN GRÖßERE WANDHÖHEN ENTSPRECHEND DER
NATÜRLICHEN GELÄNDENEIGUNG ZULÄSSIG, JEDOCH DARF DIE OK-FFB GARAGE MAX. 0,1 M
ÜBER DEM STRASSENNIVEAU LIEGEN.
- ABWEICHEND FÜR PARZELLE 15 GILT:
TRAUFHÖHE AB OK STRASSENNIVEAU MAX. 2,50 M
EINFARTSHÖHE 20 CM UNTER STRASSENNIVEAU
- 2.4 STÜTZMAUERN
SIND NUR BEI GELÄNDEBEDINGTER ERFORDERNIS ZULÄSSIG:
MAX. HÖHE 1,50 M BEI GARAGENZUFahrTEN
MAX. HÖHE 0,75 M ZWISCHEN DEN PARZELLEN
BEIM ÜBERGANG IN DIE FREIE NATUR UNZULÄSSIG
- 2.5 ZULÄSSIGE EINFRIEDUNGEN:
HOLZZÄUNE MIT STEHENDER LATTUNG ODER MASCHENDRAHTZÄUNE, HÖHE BIS 1,50 M.
MASCHENDRAHTZÄUNE SIND ZU HINTERPFLANZEN.
GARTENMAUERN SIND UNZULÄSSIG, AUCH ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN
EINE EINZÄUNUNG DER AUSGLEICHFLÄCHEN IST UNZULÄSSIG. AUSNAHME: VORHANDENE
ZÄUNE (WILDSCHUTZZAUN MIT METALLPFOSTEN, HÖHE MAX. 1,5 M) UM DIE LANDWIRT-
SCHAFTLICHEN MÄHWIESEN/OBSTWIESEN IM OSTEN UND SÜDWESTEN
IM BEREICH DER ÖSTLICHEN AUSGLEICHFLÄCHE IST DER ZAUN ENTLANG DER SÜDLICHEN
GRUNDSTÜCKSGRENZE UM 3 M ZURÜCKZUSETZEN, SODASS EIN 3 M BREITER KORRIDOR
ENTSTEHT, DER DEN GEPLANTEN FUSSWEG AUFNEHMEN KANN. .
- 2.6 ABWASSER
ES WIRD EMPFOHLEN, ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSER IN ZISTERNEN ZU SAMMELN
UND WIEDER ZU VERWENDEN.
DIE ENTWÄSSERUNG ERFOLGT IM MISCHSYSTEM.
- 2.7 SCHUTZ VON WASSER UND BODEN
DIE VERSIEGELUNG IST AUF DAS UNUMGÄNGLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN.
DIE GRUNDWASSERERNEUERUNG SOLL DURCH WASSERDURCHLÄSSIGE UND
BEWACHSENE BODENoberFLÄCHEN GEFÖRDERT WERDEN.

GARAGENZUFAHRTEN:

ZULÄSSIG SIND NATUR- ODER BETONSTEINPFLASTER AUF KIESBETT MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN FUGEN, SCHÖTTERASEN, KIESMASTRIX ODER MINERALBETONBETON.

2.8

TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN MÜSSEN ZWINGEND UNTERIRDISCH VERLEGT WERDEN (BauGB §9 ABS. 1 NR. 13)

3.

GRÜNORDNUNG:

AUF JEDEM BAUGRUNDSTÜCK IST EIN STANDORTGERECHTER LAUBBAUM JE 200 M² FREIFLÄCHE ZU PFLANZEN.

DIE DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTEN BÄUME SIND MIT ANZURECHNEN.

PFLANZUNGEN IM EINMÜNDUNGSBEREICH VON STRASSEN SIND NACH DEN GÜLTIGEN VERKEHRSVORSCHRIFTEN SO ANZULEGEN UND ZU PFLEGEN, DASS KEINE SICHTHINDERNISSE ENTSTEHEN. BÄUME SIND AUFZUASTEN, STRÄUCHER DÜRFEN EINE HÖHE VON 0,80 M NICHT ÜBERSCHREITEN.

BEI DER DURCHFÜHRUNG VON GEHÖLZPFLANZUNGEN SIND DIE ENTSPRECHENDEN ABSTANDSVORSCHRIFTEN VON FERNMELDEAMT, ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN, NACHBARRECHT, STRASSENBAUAMT USW. ZU BEACHTEN.

ARTENLISTEN

ARTENLISTE 1

BÄUME: H.3xv.mDb, STU 18 - 20 CM, AUTOCHTHONES PFLANZGUT

ACER PLATANOIDES - SPITZAHORN

PRUNUS AVIUM "PLENA" - GEFÜLLTE VOGELKIRSCH

PYRUS CALLERYANA "CHANTICLEER" - WILDBIRNE

ROBINIA PSEUDOACACIA - ROBINIE

SORBUS AUCUPARIA - VOGELBEERE

ARTENLISTE 2

ALTHEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER, VERWENDUNG VON PFLANZMATERIEL AUSSCHLIESSLICH AUTOCHTHONER HERKÜNFT DER HERKUNFTSREGION 5 "OSTBAYERISCHES GRUNDGEBIRGE" (ES IST EIN NACHWEIS ZU FÜHREN).

HEISTER 2xv.mB, 150 - 175 CM

CARPINUS BETULUS - HAINBUCH

GRATAEGUS LAEVIGATA - ZWEIFRÜHLIGER WEISSDORN

PRUNUS AVIUM - VOGELKIRSCH

QUERCUS ROBUR - SOMMEREICHE

SORBUS AUCUPARIA - VOGELBEERE

V. STRÄUCHER 4 TRIEBE, 60 - 100 CM

CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGEL

CORYLUS AVELLANA - HASEL

FRANGULA ALNUS - FAULBAUM

PRUNUS PADUS - TRAUBENKIRSCH

PRUNUS SPINOSA - SCHLEHE

SALIX PURPURA - KORBWEIDE

SAMBUCUS NIGRA - HOLUNDER

AUSGLEICHSFLÄCHEN

ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFS SIND GEMÄß BILANZIERUNG (SIEHE ANLAGE 1) 5.980,00 m² ERFORDERLICH. DAVON SIND 1.160,00 m² ALS EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN AUF FLURSTÜCK NR. 860/8, GEMARKUNG HACKLBERG ZU ERBRINGEN.

PFLEGE DER PFLANZUNG

DIE FESTGESETZTE BEPFLANZUNG IST ZU PFLEGEN UND ZU ERHALTEN. BEI AUSFALL VON PFLANZUNGEN IST ENTSPRECHEND DEN GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN NACHZUPFLANZEN.

DIE PFLANZUNGEN HABEN SPÄTESTENS IM JAHR NACH DER FERTIGSTELLUNG DER GEBÄUDE ZU ERFOLGEN.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN:

JEDEM BAUANTRAG IST EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN MIT BEPFLANZUNGS- UND MATERIALANGABEN, DIE AUS DEN GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN ENTWICKELT WURDEN, BEIZUGEBEN.

DER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN IST TEIL DER GENEHMIGUNGSPLANUNG.

SCHUTZ DES OBERBODENS

BEI ALLEN BAUMASSNAHMEN IST DER OBERBODEN SO ZU SCHÜTZEN UND ZU PFLEGEN, DASS ER ZU JEDER ZEIT VERWENDUNGSFÄHIG IST. OBERBODENLAGER SIND OBERFLÄCHIG MIT EINER DECKSAAT ZU VERSEHEN.

HINWEISE



BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN



VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



HÖHENLINIEN



PARZELLENNUMMERIERUNG



BÖSCHUNG



FIRSTRICHTUNG