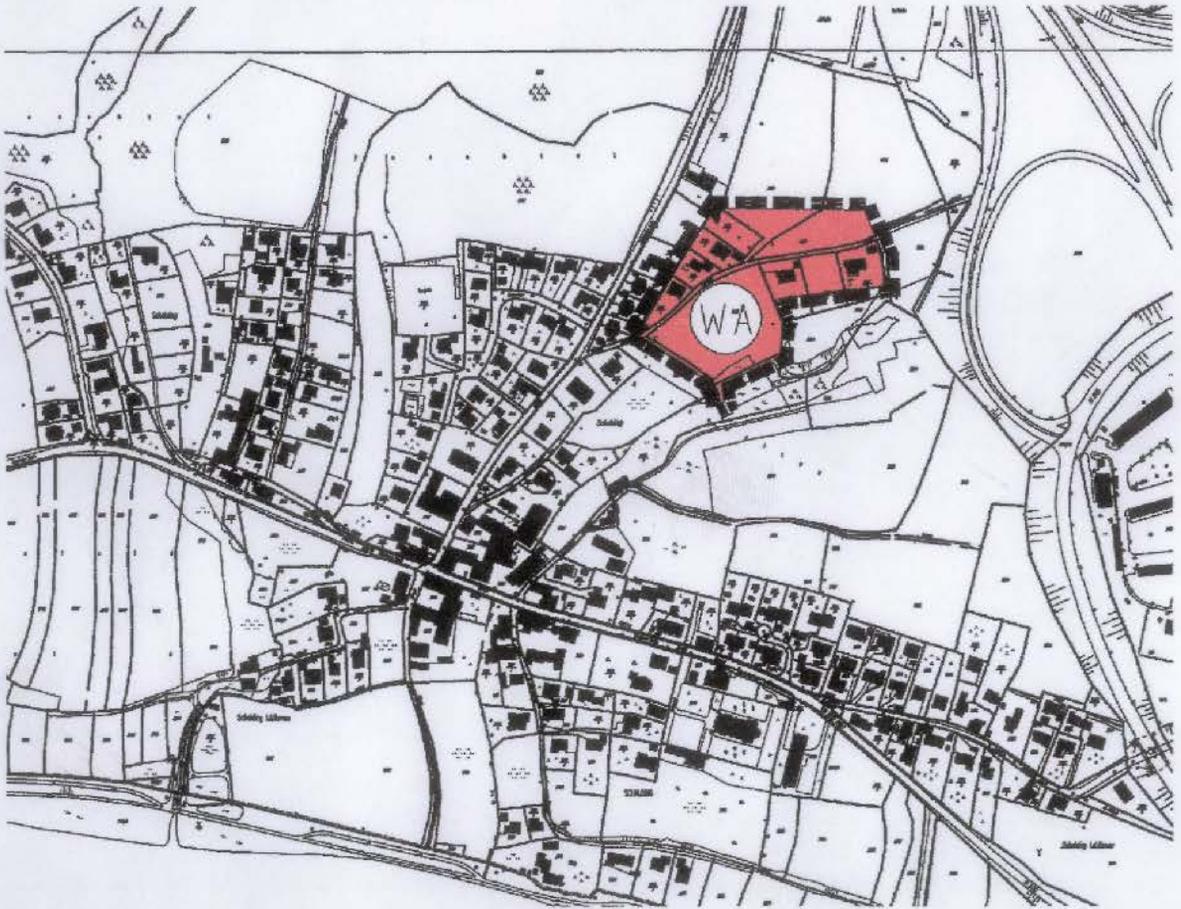




PASSAU

Leben an drei Flüssen



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU

"AM GAISSAWEG II"

"ABSCHNITT A"

GEMARKUNG: KIRCHBERG

STADTPLANUNG

STADTPLANUNG



VERFAHRENSVERMERKE

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 15.06.04 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 06.08.04 BIS 06.09.04 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 14 VOM 28.07.04 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 11.10.04 GEMÄSS § 10 BAUGB I. V. M. ART. 91 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



PASSAU, 27.10.04
STADT PASSAU

Albert Hall

OBERBÜRGERMEISTER

[Signature]

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 10 AM 18.05.2005 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

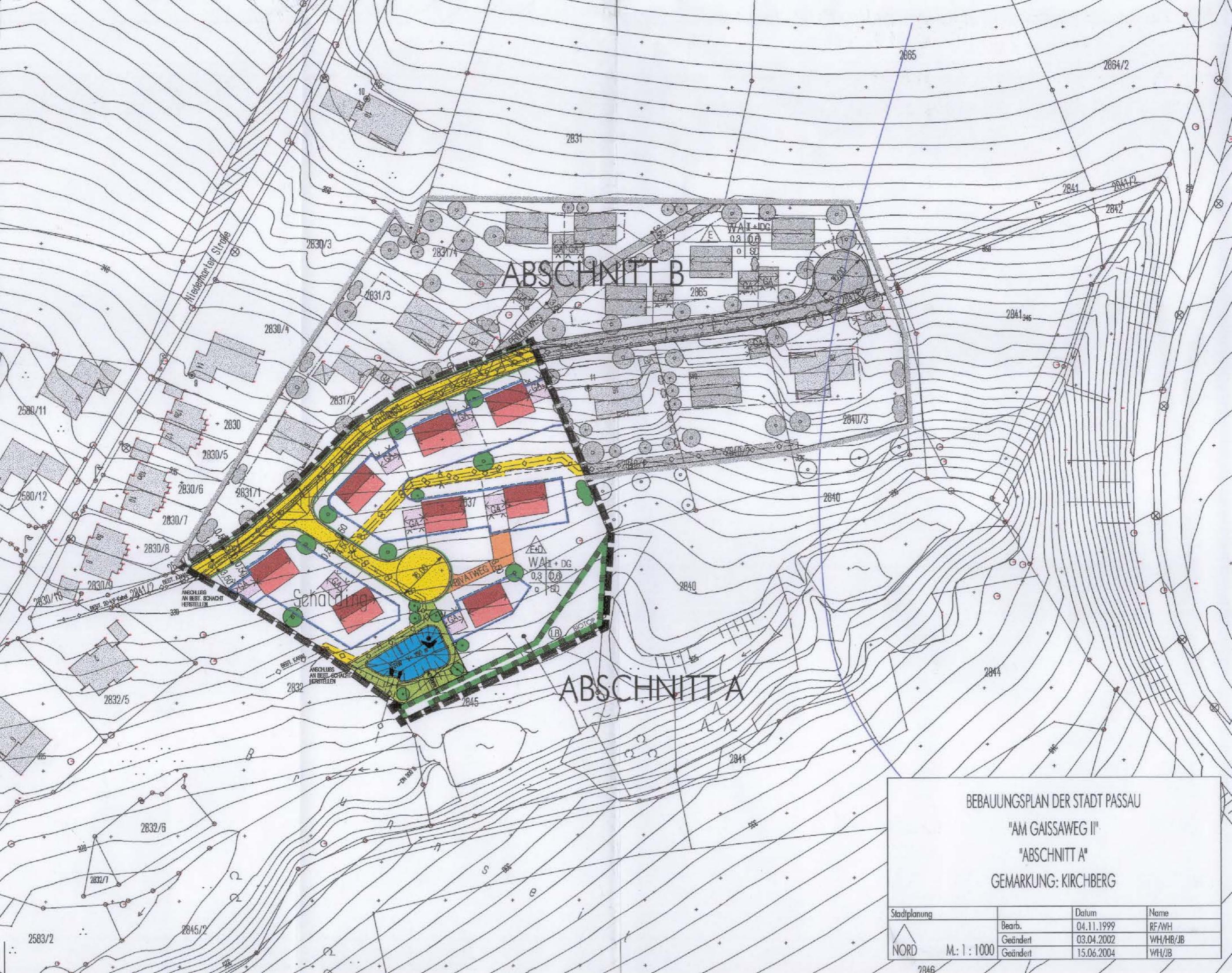


PASSAU, 13.05.05
STADT PASSAU

Albert Hall

OBERBÜRGERMEISTER

[Signature]



ABSCHNITT B

ABSCHNITT A

Schuldung

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU
 "AM GAISSAWEG II"
 "ABSCHNITT A"
 GEMARKUNG: KIRCHBERG

Stadtplanung	Bearb.	Datum	Name
 M.: 1 : 1000		04.11.1999	RF/WH
	Geändert	03.04.2002	WH/HB/JB
	Geändert	15.06.2004	WH/JB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(FESTSETZUNGEN NACH ART. 91 BAYBO ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN)

0.1 GEBÄUDE

- 0.1.1 DACHFORM: SATTELDACH NEIGUNG 25°-35°
(GLEICHE NEIGUNG FÜR BEIDE DACHFLÄCHEN)
- 0.1.2 DACHDECKUNG: ZIEGELDECKUNG ODER BETONDACHSTEINE NATURROT ODER DUNKELBRAUN; DACHEINDECKUNGEN AUS UNBESCHICHTETEM KUPFER, ZINK UND BLEI SIND AUS GRÜNDEN DES GEWÄSSERSCHUTZES ZU VERMEIDEN.
- 0.1.3 KNIESTOCK: MAX. 0,75 M VON OK ROHDECKE BIS OK FUSSPFETTE BEI E + U
MAX. 1,25 M VON OK ROHDECKE BIS OK FUSSPFETTE BEI E + DG
- 0.1.4 DACHAUFBAUTEN: MAX. 2 DACHGAUPEN PRO DACHSEITE MIT JE MAX. 1,75 m² VORDERANSICHTSFLÄCHE
- 0.1.5 GESCHOSSHÖHEN: MAX. 2,75 M
- 0.1.6 WANDHÖHE: MAX. 6,50
(TRAUFEITIG) BEI HANGBAUWEISE (SIEHE ZIFF. 2.1)
BERGSEITS MAX. 3,80 M
TALSEITS MAX. 6,50 M
- 0.1.7 SOCKEL: PUTZSOCKEL MAX. 0,50 M, DEM GELÄNDEVERLAUF ANGEPAST
- 0.1.8 ANLAGEN ZUR NUTZUNG DER SONNENENERGIE SIND SOWOHL AUF DEN DACHFLÄCHEN ALS AUCH AN DEN SENKRECHTEN BAUTEILEN, WIE AUSSENWÄNDEN UND BRÜSTUNGEN, ZULÄSSIG

0.2 VERSORGUNGS- UND TELEFONLEITUNGEN

- 0.2.1 FÜR DIE VERLEGUNG VON LEITUNGEN DER DEUTSCHEN TELEKOM AG SIND BEI EIGENTÜMERWEGEN BZW. PRIVATSTRASSEN GRUNDBUCHRECHTLICHE EINTRAGUNGEN VON LEITUNGSRECHTEN ERFORDERLICH.
- 0.2.2 VERSORGUNGS- UND TELEFONLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU VERLEGEN

0.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 0.3.1 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND IN IHRER DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN.
- 0.3.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE BEDÜRFEIN KEINER GENEHMIGUNG, SOFERN SIE ART. 63 BAYBO ENTSPRECHEN.

0.4 EINFRIEDUNGEN

- 0.4.1 HOLZLATTENZÄUNE UND MASCHENDRAHTZÄUNE MIT HECKENHINTERPFLANZUNG; HÖHE MAX. 1,50 M.
HECKEN IN FREIGEWACHSENER UND GESCHNITTENER FORM, HÖHE MAX. 1,50 M.
IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN ZAUN- UND HECKENHÖHE MAXIMAL 0,80 M.

0.5 GARAGENVORFLÄCHEN

- 0.5.1 GARAGENVORFLÄCHEN SIND MIT MINDESTENS 5 M LÄNGE AUSZUBILDEN UND MIT RASENPFLASTER ODER RASENGITTERSTEINEN NACH DIN HERZUSTELLEN; VERSIEGELTE FLÄCHEN SIND UNZULÄSSIG.

0.6 IMMISSIONSSCHUTZ

- 0.6.1 BEI DEN NEU ZU ERRICHTENDEN WOHNGEBÄUDEN DÜRFEN SCHLAF- UND RUHERÄUME NICHT NACH SÜDEN UND OSTEN ANGEORDNET WERDEN, AUSSER WENN DIE BE- UND ENTLÜFTUNG DIESER RÄUME ÜBER DIE NORD ODER WESTSEITE SICHER GESTELLT IST.

0.7 DULDUNGSPFLICHTEN ZUGUNSTEN ORDNUNGSGEMÄSSER LANDWIRTSCHAFT

- 0.7.1 LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN SIND IM RAHMEN DER GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN ZU DULDEN. DIE ANLIEGER IM BAUGEBIET HABEN FOLGENDE ZEITWEILIGE EINSCHRÄNKUNG IN KAUF ZU NEHMEN:
- A) GERUCHSIMMISSIONEN BEIM AUSBRINGEN VON STALLMIST, JAUCHE UND GÜLLE SOWIE BEIM EINSATZ VON PFLANZENSCHUTZMITTELN.
 - B) STAUBIMMISSIONEN BEIM AUSBRINGEN VON HANDELSDÜNGER UND BEI DER BODENBEARBEITUNG BEI TROCKENER WITTERUNG.
 - C) LÄRMIMMISSIONEN BEIM EINSATZ LANDWIRTSCHAFTLICHER MASCHINEN AUF DEN NUTZFLÄCHEN UND DEM FUHRWERKSVERKEHR.
 - D) LÄRMIMMISSIONEN DURCH TIERE

0.8 DULDUNGSPFLICHTEN ZUGUNSTEN DER AUTOBAHN

- 0.8.1 DIE VON DER NAHE GELEGENEN AUTOBAHN AUSGEHENDEN EMISSIONEN SIND ENTSCÄDIGUNGSLOS HINZUNEHMEN. ENTSPRECHENDE PASIVE LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN SIND SACHE DES BAUWERBERS.
- 0.8.2 WERBEANLAGEN, DIE AUF DIE AUTOBAHN AUSGERICHTET SIND UND DEN VERKEHR AUF DER AUTOBAHN BEEINTRÄCHTIGEN KÖNNEN BEDÜRFTEN DER ZUSTIMMUNG BZW. DER GENEHMIGUNG DER AUTOBAHN-DIREKTION SÜDBAYERN.
- 0.8.3 AUSSEN- UND PARKPLATZBELEUCHTUNGEN SIND SO ANZUORDNEN, DASS KEINE BLENDEINWIRKUNG FÜR DEN AUTOBAHNVERKEHR ENTSTEHEN KANN.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 II + DG ZAHLE DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE; DACHGESCHOSSAUSBAU ZULÄSSIG (DG UNTER DER VOLLGESCHOSSGRENZE). AB EINER GELÄNDENEIGUNG VON 1,50 M BEZOGEN AUF DIE GEBÄUDETIEFE IST HANGBAUWEISE ANZUWENDEN.
- 2.2 0.3 MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- 2.3 (0.6) MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

- 3.1 o OFFENE BAUWEISE
- 3.2  BAUGRENZE
- 3.3  EINZELHÄUSER BZW. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

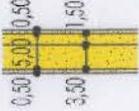
4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

ENTFÄLLT

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

ENTFÄLLT

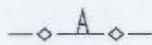
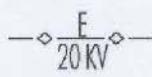
6. VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1  ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
3,5 M FAHRBAHN
1,5 M ANGEBOTSTREIFEN (PKW-AUSWEICHE UND GEHWEG)
0,5 M BEIDSEITIGER SCHRAMMBORD
- 6.2  PRIVATWEG
- 6.3  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (TRENNLINIE ZWISCHEN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN UND PRIVATEN FLÄCHEN)

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABGALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

ENTFÄLLT

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- 8.1  GEPLANTER ABWASSERKANAL
- 8.2  VORHANDENES 20 KV- ERDKABEL

9. GRÜNFLÄCHEN

- 9.1  ZU SCHÜTZENDER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL GEM. ART. 12 BAYNATSchG
- 9.2  GRÜNFLÄCHE ALS TEIL DER ÖFFENTLICHEN ABWASSERANLAGE (REGENRÜCKHALTEWEIHER)

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

-  REGENRÜCKHALTEWEIHER (MAX. WASSERSPIEGEL), (TEIL DER ÖFFENTLICHEN ABWASSERANLAGE)

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

ENTFÄLLT

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

ENTFÄLLT

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

13.1  BESTEHENDE BZW. ANZUPFLANZENDE BÄUME; BODENSTÄNDIGE ARTEN

13.2  ANZUPFLANZENDE STRÄUCHER; BODENSTÄNDIGE ARTEN

14. REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

ENTFÄLLT

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1  BEBAUUNGSVORSCHLAG MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG

15.2 SD SATTELDACH

15.3  GARAGE MIT GARAGENVORFLÄCHE (SIEHE HIERZU ZIFF. 0.5 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN)

15.4  MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE

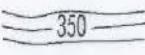
15.5  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

PLANLICHE HINWEISE

16.1  VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

16.2  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

16.3  FLURSTÜCKSNUMMER

16.4  HÖHENLINIEN BESTEHEND

16.5  BESTEH. HAUPTGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER UND FIRSTRICHTUNG

16.6  BESTEH. NEBENGEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG

16.7  SICHTFELD

16.8  ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE GEM. § 9 (2) FSTRG (100 M - BEREICH)

16.9  GEPLANTER GELTUNGSBEREICH ABSCHNITT B