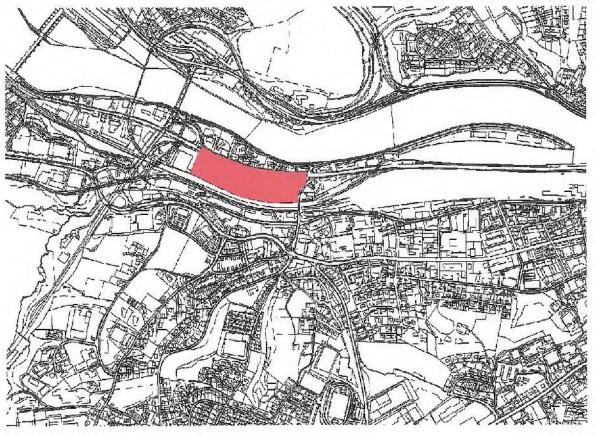


PASSAU

Leben an drei Flüssen



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDENUNGSPLAN DER STADT PASSAU "AUERBACH"

GEMARKUNG HAIDENHOF

STADTPLANUNG			STATUS	DATUM	NAME
	BEARB	EITET		16.02,2009	ESH
(-1)	GEÄN	DERT		22.07.2009	ESH
	M 1:1000				

STADTPLANUNG



VERFAHRENSVERMERKE

GEMARKUNG: PASSAU

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 22.07.2009 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 21.08... BIS 21.09.09... BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 95.40.09... GEMÄSS §10 BAUGB I. V. M. ART. 91 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



PASSAU, 12.10.2005 STADT-PASSAU

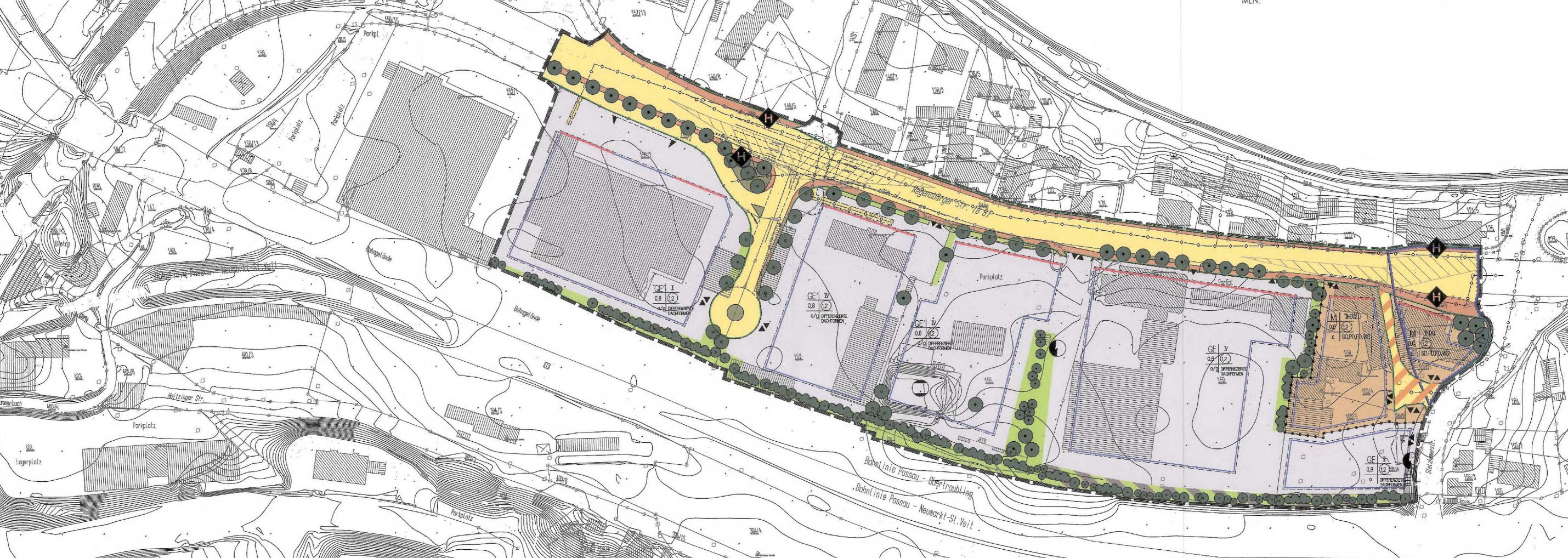
OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS §10 ABS.3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 24 AM 28.10.2009 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.



PASSAU, 23.10.2009 STADI-PASSAU

OBERBÜRGERMEISTER



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(GE)

GEWERBEGEBIET

(§ 8 BAUNVO I. D. FASSUNG V. 23.01.1990)

UNZULÄSSIG SIND VERKAUFSFLÄCHEN FÜR INNENSTADTRELEVANTE SORTIMENTE UND VERGNÜGUNSSTÄTTEN, BORDELLE UND

BORDELLÄHNLICHE BETRIEBE

UNZULÄSSIG SIND WEITERHIN BETRIEBE UND ANLAGEN, DEREN JE QM GRUNDFLÄCHE ABGESTRAHLTE SCHALLEISTUNG DIE IMMISSIONSWIRK-SAMEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLEISTUNGSPEGEL LW" IN DB(A)

VON 50 NACHTS ÜBERSCHREITEN.

BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN UND BÜROS SIND NUR ZULÄSSIG WENN NACHGEWIESEN WIRD, DASS VOR DEN FENSTERN DER SCHUTZ-

NACHGEWIESEN WIRD, DASS VOR DEN FENSTERN DER SCHUTZ-BEDÜRFTIGEN RÄUME, BEI AUSSCHÖPFUNG DES ZUL. IMMISSIONS-WIRKSAMEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLEISTUNGSPEGELS FÜR DIE NICHT ZUM EIGENEN GRUNDSTÜCK GEHÖRENDEN FLÄCHEN UND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER VORBELASTUNG, DIE IMMISSIONS-RICHTWERTE FÜR GE-GEBIETE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

MI

MISCHGEBIET

(§ 6 BAUNVO I. D. FASSUNG V. 23.01.1990)

UNZULÄSSIG SIND VERKAUFSFLÄCHEN FÜR INNENSTADTRELEVANTE

SORTIMENTE UND VERGNÜGUNSSTÄTTEN, BORDELLE UND

BORDELLÄHNLICHE BETRIEBE

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS NUTZUNGSSCHABLONE

GRZ

MAX. ZUL. GRUNDFLÄCHENZAHL

GFZ

MAX. ZUL. GESCHOSSFLÄCHENZAHL

III

MAX. ZUL. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

1.3 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

g

GESCHLOSSENE BAUWEISE

0

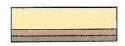
OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEM. ART. 6 UND 7 BAYBO SIND EINZUHALTEN

BAULINIE

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN



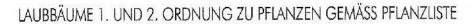
ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, (Z.T. MIT SCHRAMMBORD, RAD- UND FUSSWEG, STRASSENBEGLEITGRÜN)

		BESCHRÄNKT ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE				
		STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (ABTRENNUNG ZWISCHEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRUND)				
		STRASSE, PRIVAT				
	V A	EIN- UND AUSFAHRTEN				
	₩	BEREICHE FÜR EIN-UND AUSFAHRTEN DIE GENAUE LAGE UND ANZAHL DER ZUFAHRTEN SIND IM GENEH- MIGUNGSVERFAHREN MIT DER DIENSTSTELLE STRASSEN- UND BRÜCKEI BAU ABZUSTIMMEN.				
1.5		DRGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER- E FÜR ABGRABUNGEN				
		GASTANK				
	0	TRAFOSTATION				
1.6	HAUPTVERSORGUN	IAUPTVERSORGUNGS - UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN				
	- \$\$-	KANAL (UNTERIRDISCHER VERLAUF)				
1.7	GRÜNFLÄCHEN					
		GRÜNFLÄCHE,PRIVAT				
		GRÜNFLÄCHE UND LAGER/STELLPLATZFLÄCHE, PRIVAT MIT NICHT VERSIEGELTER OBERFLÄCHE UND RÜCKWÄRTIGE HECKEN- EINGRÜNUNG				
1.8	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES					
		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES HIER: ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET FUSSBODENOBERKANTE ERDGESCHOSS MIND. 299,90 ü.NN				

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







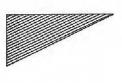
PFLANZUNG VON FREIWACHSENDEN, STANDORTHEIMISCHEN MIND. 3-REIHIGEN LAUBHECKEN

1.10 SONSTIGE PLANZEICHEN

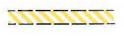
DIFFERENZIERTE DACHFORMEN ZUL. DACHFORMEN: SATTELDACH, PULTDACH, FLACHDACH WALMDACH ETC.



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



SICHTDREIECKE (INNERHALB VON SICHTDREIECKEN AN EINMÜNDUNGEN ZU ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN DARF DIE SICHT AB 0,80 METER HÖHE NICHT BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.)

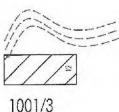


MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

1.11 HINWEISE



HÖHENLINIEN

BEST. GEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

FLURSTÜCKSNUMMER



BEST, FLURSTÜCKSGRENZE

BUSHALTESTELLE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAULICHE NUTZUNG

- GARAGEN
 GARAGEN, TIEFGARAGEN UND CARPORTS SIND NUR INNERHALB DER BAUGRENZEN
 ZULÄSSIG. SIE SIND AUF DAS HAUPTGEBÄUDE BEZÜGLICH MATERIAL, FASSADENGESTALTUNG UND DACHAUSBILDUNG ABZUSTIMMEN.
- 2. NEBENANLAGEN NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 U. 2 BAUNVO SIND AUSSERHALB DER BAUGRENZEN NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG.

- 5. SICHTDREIECKE
 DIE ERFORDERLICHEN SICHTDREIECKE SIND BEI ÖFFENTLICHEN KREUZUNGEN UND
 EINMÜNDUNGEN VON ÖFFENTL. STRASSEN UND PRIVATZUFAHRTEN VON SICHTBEHINDERNDEN ANLAGEN ALLER ART FREIZUMACHEN BZW. FREIZUHALTEN, DIE MEHR ALS 80cm
 ÜBER DIE FAHRBAHNOBERKANTE DER BUNDESSTRASSE RAGEN.
 AN DEN EINZUMÜNDENDEN STRASSEN SIND FOLGENDE SICHTFELDER FREIZUHALTEN:
 70 m BEIDERSEITS IN RICHTUNG VILSHOFEN/STADTMITTE PASSAU
 3 m IM ZUGE DER BESTEHENDEN PRIVATZUFAHRTEN
 5 m IM ZUGE DER ÖFFENTL. STRASSE BEI STR.-KM 119.050
 3 m IM ZUGE DER BESCHR. ÖFFENTL. STRASSE BEI STR.-KM 119.330
- 6. OBERFLÄCHENWASSER DER BAUFLÄCHEN
 ABWÄSSER UND OBERFLÄCHENWÄSSER ALLER ART DÜRFEN VON BAUFLÄCHEN, EINSCHLIESSL. DER VERKEHRSFLÄCHEN, NICHT AUF DEN STRASSENGRUND DER BUNDESSTRASSE BZW. IN DIE STRASSENENTWÄSSERUNGSANLAGEN ABGELEITET WERDEN.

GEMESSEN VOM AUSSEREN RAND DER BUNDESSTRASSE

- 7. IMMISSIONEN DURCH BAHNBETRIEB
 DIE DURCH DEN BAHNBETRIEB VERURSACHTEN IMMISSIONEN (LÄRM, ERSCHÜTTERUNGEN, FUNKENFLUG, ELEKTROMAGNETISCHE BEEINFLUSSUNGEN USW.)
 SIND ENTSCHÄDIGUNGSLOS HINZUNEHMEN.
- 8. BELEUCHTUNG, WERBEFLÄCHEN
 BELEUCHTUNG UND WERBEFLÄCHEN SIND SO ZU GESTALTEN, DASS EINE BEEINTRÄCHTIGUNG DER SICHERHEIT DES EISENBAHNVERKEHRS (INSBESONDERE BLENDUNG DES
 EISENBAHNPERSONALS UND EINE VERWECHSLUNG MIT SIGNALBEGRIFFEN DER EISENBAHN) JEDERZEIT SICHER AUSGESCHLOSSEN IST.
- 9. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET MIT BAULICHEN ANFORDERUNGEN DER PLANBEREICH GRENZT AN DAS ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET DER DONAU. DIE FUSSBODENOBERKANTE ERDGESCHOSS (EINSCHL. KELLERLICHTSCHÄCHTE) WIRD AUF MIND. 299,90 m ü. NN FESTGELEGT. AUFGRUND DER ERHÖHTEN GRUNDSPIEGELLAGEN SIND ENTSPRECHENDE BAULICHE MASSNAHMEN WIE WASSERDICHTE WANNE VORZUSEHEN.
- 10. WASSERVERSORGUNG EINE ORDNUNGSGEMÄSSE VERSORGUNG MIT TRINK- UND BRAUCHWASSER IST SICHERGESTELLT. MIT GRUNDWASSER IST SPARSAM UMZUGEHEN. AUF DIE TECHNISCHEN MÖGLICHKEITEN WIRD HINGEWIESEN.
- ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ
 ALLE BAULICHEN ANLAGEN MÜSSEN ÜBER BEFESTIGTE STRASSEN UND WEGE ERREICHBAR SEIN. DIE FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF DEM GRUNDSTÜCK EINSCHL. IHRER ZUFAHRTEN MÜSSEN DEN BAUAUFSICHTLICH EINGEFÜHRTEN RICHTLINIEN ÜBER FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR ENTSPRECHEN.
 DIE MÖGLICHKEITEN ZUR ANLEITERUNG MITTELS DREHLEITERN SIND DABEI
 BESONDERS ZU BERÜCKSICHTIGEN.
- C. GRÜNORDNUNG
- 1. BEPFLANZUNG § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB
- AUFBAU VON GRÜNZÜGEN
 MINDESTENS 20% DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND ALS GRÜN- BZW. GEHÖLZFLÄCHEN OHNE JEGLICHE VERSIEGELUNG ODER INANSPRUCHNAHME ANZULEGEN. DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTE GRÜN- BZW. GEHÖLZFLÄCHEN SIND DARAUF ANZURECHNEN.

- 5. SICHTDREIECKE
 DIE ERFORDERLICHEN SICHTDREIECKE SIND BEI ÖFFENTLICHEN KREUZUNGEN UND
 EINMÜNDUNGEN VON ÖFFENTL. STRASSEN UND PRIVATZUFAHRTEN VON SICHTBEHINDERNDEN ANLAGEN ALLER ART FREIZUMACHEN BZW. FREIZUHALTEN, DIE MEHR ALS 80cm
 ÜBER DIE FAHRBAHNOBERKANTE DER BUNDESSTRASSE RAGEN.
 AN DEN EINZUMÜNDENDEN STRASSEN SIND FOLGENDE SICHTFELDER FREIZUHALTEN:
 70 m BEIDERSEITS IN RICHTUNG VILSHOFEN/STADTMITTE PASSAU
 3 m IM ZUGE DER BESTEHENDEN PRIVATZUFAHRTEN
 5 m IM ZUGE DER ÖFFENTL. STRASSE BEI STR.-KM 119.050
 3 m IM ZUGE DER BESCHR. ÖFFENTL. STRASSE BEI STR.-KM 119.330
- 6. OBERFLÄCHENWASSER DER BAUFLÄCHEN
 ABWÄSSER UND OBERFLÄCHENWÄSSER ALLER ART DÜRFEN VON BAUFLÄCHEN, EINSCHLIESSL. DER VERKEHRSFLÄCHEN, NICHT AUF DEN STRASSENGRUND DER BUNDESSTRASSE BZW. IN DIE STRASSENENTWÄSSERUNGSANLAGEN ABGELEITET WERDEN.

GEMESSEN VOM AUSSEREN RAND DER BUNDESSTRASSE

- 7. IMMISSIONEN DURCH BAHNBETRIEB
 DIE DURCH DEN BAHNBETRIEB VERURSACHTEN IMMISSIONEN (LÄRM, ERSCHÜTTERUNGEN, FUNKENFLUG, ELEKTROMAGNETISCHE BEEINFLUSSUNGEN USW.)
 SIND ENTSCHÄDIGUNGSLOS HINZUNEHMEN.
- 8. BELEUCHTUNG, WERBEFLÄCHEN
 BELEUCHTUNG UND WERBEFLÄCHEN SIND SO ZU GESTALTEN, DASS EINE BEEINTRÄCHTIGUNG DER SICHERHEIT DES EISENBAHNVERKEHRS (INSBESONDERE BLENDUNG DES
 EISENBAHNPERSONALS UND EINE VERWECHSLUNG MIT SIGNALBEGRIFFEN DER EISENBAHN) JEDERZEIT SICHER AUSGESCHLOSSEN IST.
- 9. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET MIT BAULICHEN ANFORDERUNGEN DER PLANBEREICH GRENZT AN DAS ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET DER DONAU. DIE FUSSBODENOBERKANTE ERDGESCHOSS (EINSCHL. KELLERLICHTSCHÄCHTE) WIRD AUF MIND. 299,90 m ü. NN FESTGELEGT. AUFGRUND DER ERHÖHTEN GRUNDSPIEGELLAGEN SIND ENTSPRECHENDE BAULICHE MASSNAHMEN WIE WASSERDICHTE WANNE VORZUSEHEN.
- 10. WASSERVERSORGUNG EINE ORDNUNGSGEMÄSSE VERSORGUNG MIT TRINK- UND BRAUCHWASSER IST SICHERGESTELLT. MIT GRUNDWASSER IST SPARSAM UMZUGEHEN. AUF DIE TECHNISCHEN MÖGLICHKEITEN WIRD HINGEWIESEN.
- ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ
 ALLE BAULICHEN ANLAGEN MÜSSEN ÜBER BEFESTIGTE STRASSEN UND WEGE ERREICHBAR SEIN. DIE FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF DEM GRUNDSTÜCK EINSCHL. IHRER ZUFAHRTEN MÜSSEN DEN BAUAUFSICHTLICH EINGEFÜHRTEN RICHTLINIEN ÜBER FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR ENTSPRECHEN.
 DIE MÖGLICHKEITEN ZUR ANLEITERUNG MITTELS DREHLEITERN SIND DABEI
 BESONDERS ZU BERÜCKSICHTIGEN.
- C. GRÜNORDNUNG
- 1. BEPFLANZUNG § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB
- AUFBAU VON GRÜNZÜGEN
 MINDESTENS 20% DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND ALS GRÜN- BZW. GEHÖLZFLÄCHEN OHNE JEGLICHE VERSIEGELUNG ODER INANSPRUCHNAHME ANZULEGEN. DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTE GRÜN- BZW. GEHÖLZFLÄCHEN SIND DARAUF ANZURECHNEN.

- BEPFLANZUNG PARKPLÄTZE 1.2 ZUR BEGRÜNUNG VON STELLPLÄTZEN IST PRO 10 STELLPLÄTZE EIN BAUM 1. ODER 2. ORDNUNG GEMÄSS C 1. 4 IN EINER MIND. 10 QM GROSSEN ANGE-SÄTEN ODER BEPFLANZTEN BAUMSCHEIBE ZU PFLANZEN.
- DIE BEPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN INNERHALB DER SICHTDREIECKE BEDARF 1.3 DER ZUSTIMMUNG DES JEWEILIGEN STRASSENBAULASTTRÄGERS. DIE BEPFLANZUNG DARF NICHT IN DAS LICHTRAUMPROFIL DER STRASSE RAGEN. AUF DIE STRASSENENTWÄSSERUNG IST ENTSPRECHEND RÜCKSICHT ZU NEHMEN.
- DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTE PFLANZUNGEN 1.4
- BÄUME NEU ZU PFLANZEN 1.4.1 ES SIND HEIMISCHE STANDORTGERECHTE LAUBBÄUME I. UND II. ORDNUNG ALS HOCHSTAMM MIND. 3xv, STU 16 - 18, mB ZU VERWENDEN. FÜR DIE BEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE SIND SORTEN ZULÄSSIG. ENTLANG DER REGENSBURGER STRASSE WIRD ALS BAUMART FESTGESETZT: TILIA CORDATA WINTERLINDE
- 1.4.2 HECKE NEU ZU PFLANZEN ES SIND HEIMISCHE STANDORTGERECHTE STRÄUCHER MIND. vSTR, 3 TRIEBE, 60 - 100 ZU VERWENDEN, PFLANZABSTAND MAX. 150 x 150.
- PFLEGE DER PFLANZUNG 1.5 DIE FESTGESETZTE BEPFLANZUNG IST ZU PFLEGEN UND ZU ERHALTEN. BEI AUSFALL VON PFLANZUNGEN IST EIN ENTSPRECHEND DEN GRÜNORD-NERISCHEN FESTSETZUNGEN NACHZUPFLANZEN.
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN 1.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN SIND ALS RASEN- BZW. WIESENFLÄCHEN ODER BODENDECKERPFLANZUNGEN AUSZUBILDEN.
- VERKEHRSFLÄCHEN
 - 2. 2.1 STELLPLÄTZE SIND MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN WIE FOLGT ZU GESTALTEN:

- WASSERGEBUNDENER BELAG

- -BETONPFLASTER MIT RASENFUGE, GRAU
- -NATURSTEINPFLASTER MIT RASENFUGE
- -RASENGITTERSTEINE
- -SCHOTTERRASEN
- FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN 3. JEDEM BAUANTRAG IST EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN MIT BEPFLANZUNGS- UND MATERIALANGABEN, DIE AUS DEN GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN ENTWICKELT WURDEN, BEIZUGEBEN. DER FREIFLÄCHENGESTAL-TUNGSPLAN IST TEIL DER GENEHMIGUNGSPLANUNG.
- BEPFLANZUNGEN IM BEREICH DER BAHNANLAGEN 4. ABSTAND UND ART DER BEPFLANZUNG SIND SO ZU WÄHLEN, DASS DIESE BEI WIND-BRUCH NICHT IN DIE GLEISANLAGE FALLEN KÖNNEN. DER MINDESTPFLANZABSTAND ZUR NÄCHSTLIEGENDEN GLEISANLAGE ERGIBT SICH AUS DER ENDWUCHSHÖHE UND EINEM SICHERHEITSABSTAND VON 2,50 m. DIESE ABSTÄNDE SIND DURCH GEEIGNETE MASSNAHMEN (Z.B. RÜCKSCHNITT) STÄNDIG ZU GEWÄHRLEISTEN. BESTEHENDE BE-PFLANZUNGEN MÜSSEN ENTSPRECHEN ANGEPASST WERDEN.