



PASSAU

Leber an drei Füssen



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

# BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU "PENDLERPARKPLATZ/MI WÖRTH"

## GEMARKUNG HACKLBERG

STADTPLANUNG		STATUS	DATUM	NAME
	BEARBEITET		23.03.2012	ESH
	GEÄNDERT		05.06.2012	JB, ESH
M 1:1000				

STADTPLANUNG





872

letstraße

218

848

8

M

843/1

844

M

10.15/23

860/11

MI

GRZ

0,5

GFZ

1,0

SD/PD/FD

Lagerplatz

St. 2125

Wärther Bach

16/5

782/2

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



MISCHGEBIET  
(§ 6 BAUNVO I. D. FASSAUNG V. 23.01.1990)  
UNZULÄSSIG SIND TANKSTELLEN UND VERGNÜGENSSTÄTTEN

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS NUTZUNGSSCHABLONE

GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL, MAX. ZULÄSSIG DIE ZULÄSSIGE GRZ DARF NUR DURCH DIE GRUNDFLÄCHE VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN, SOFERN SIE ENTSPRECHEND PKT. 2.1 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN ZU C. GRÜNORDNUNG AUSGEBILDET SIND ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL, MAX. ZULÄSSIG
II	MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

## 1.3 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

	OFFENE BAUWEISE
	BAUGRENZE DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEM. ART. 6 UND 7 BAYBO SIND EINZUHALTEN

## 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (ABTRENNUNG ZWISCHEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRUND)
	STRASSENBEGLEITGRÜN BZW STAATSSTRASSE
	PRIVATE ZUFAHRT EIN- UND AUSFAHRTEN SIND ABZUSTIMMEN MIT DER DIENSTSTELLE STRASSEN- UND BRÜCKENBAU DER STADT PASSAU
	ÖFFENTLICHER PKW-PARKPLATZ
	ÖFFENTLICHE PKW STELLPLÄTZE

## 1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER- BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABGRABUNGEN

	PUMPWERK
	FLÄCHE FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN ( OBERFLÄCHENWASSER)

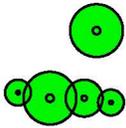
## 1.6 HAUPTVERSORGUNGS - UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

	KANAL (UNTERIRDISCHER VERLAUF)
--	--------------------------------

## 1.7 GRÜNFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHE, PRIVAT



LAUBBÄUME 1. ORDNUNG - ZU PFLANZEN GEMÄSS PFLANZLISTE C1.7.1

FREIWACHSENDE LAUBHECKEN MIT STANDORTHEIMISCHEN BÄUMEN  
1. UND 2. ORDNUNG UND STRÄUCHERN - ZU PFLANZEN GEMÄSS  
PFLANZLISTEN C1.7.1-1.7.3

## 1.8 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



WÖRTHER BACH



REGENRÜCKHALTEBECKEN, PRIVAT

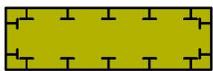


TEICH

## 1.9 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



BÄUME, GEHÖLZ ZU ERHALTEN



FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN GEM. § 1A BAUGB  
ENTWICKLUNG ARTENREICHE MAGERWIESE MIT ÜBERGÄNGEN  
ZU MAGERRASEN GEM. TEXTL. FESTSETZUNG D 1.1

## 1.10 SONSTIGE PLANZEICHEN

SD/PD/FD

ZUL. DACHFORMEN: SATTELDACH, PULTDACH, FLACHDACH ETC.



RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



STELLPLÄTZE

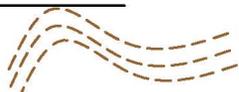


VON JEDLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTENDER BEREICH, LAGERPLÄTZE  
UND BAUSTELLENEINRICHTUNGEN SIND MIND. 10 M VOM FAHRBAHN-  
RAND DER STAATSSTRASSE ENTFERNT ZU ERRICHTEN.



BÖSCHUNG

## 1.11 HINWEISE



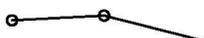
HÖHENLINIEN



BEST. GEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

1001/3

FLURSTÜCKSNUMMER



BEST. FLURSTÜCKSGRENZE

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. BAULICHE NUTZUNG

1. GARAGEN UND STELLPLÄTZE  
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.

## B. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (ART. 98 BAYBO)

1. GEBÄUDE
  - 1.1 DIE ERDGESCHOSSOBERKANTE DER GEPLANTEN GEBÄUDE IST AUF OBERKANTE DER STRASSE ZU BEZIEHEN. FOK EG SOWIE DIE KELLERLICHTSCHÄCHTE SIND MIND. 30 CM ÜBER GEPLANTES GOK ZU FÜHREN.
  - 1.2 DACHAUSBILDUNG  
ALS DACHAUSBILDUNG SIND SATTELDACH (SD), PULTDACH (PD) UND FLACHDACH (FD) MIT EINER NEIGUNG VON 5° - 20° ZULÄSSIG.  
ALS DECKUNGSMATERIALIEN SIND ZULÄSSIG: BLECHEINDECKUNG, FASERZEMENTPLATTEN UND ZIEGEL- BZW. BETONSTEINPLATTEN (IN NATURTÖNEN).  
KUPFER, ZINK UND BLEIDÄCHER SIND WEITGEHEND ZU VERMEIDEN.
  - 1.3 FASSADEN  
DIE FARBLICHE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IST MIT DER STADT PASSAU ABZUSTIMMEN.  
WERBEANLAGEN AN FASSADEN MÜSSEN SICH NACH MASSSTAB, ANBRINGUNGSART, WERKSTOFF UND FARBE IN DIE GESAMTARCHITEKTUR DES JEWEILIGEN GEBÄUDES EINGLIEDERN UND SIND GENEHMIGUNGSPFLICHTIG.
2. AUSSENANLAGEN
  - 2.1 STÜTZMAUERN  
SICHTBARE STÜTZMAUERN SIND NUR BEI GELÄNDE- ODER BETRIEBSBEDINGTEN ERFORDERNISSEN BIS ZU EINER HÖHE VON 1,50 M ZULÄSSIG.  
SIE MÜSSEN EINEN ABSTAND ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE VON MINDESTENS 3 M HABEN UND SIND NACH MÖGLICHKEIT EINZUGRÜNEN.
  - 2.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN  
AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND SOWEIT ALS MÖGLICH ZU VERMEIDEN UND MAX. BIS ZU EINER HÖHE VON 1,00 m ZULÄSSIG.
  - 2.2 EINFRIEDUNG  
ZULÄSSIG SIND METALL- UND MASCHENDRAHTZÄUNE IN EINER HÖHE BIS 2,0 M. SIND AN GRUNDSTÜCKSGRENZEN PRIVATE GRÜNFLÄCHEN IM ANSCHLUSS AN ÖFFENTLICHE GEHWEGE, SO SIND DIESE PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN VON EINFRIEDUNGEN FREIZUHALTEN. BEI STABILEN EINZÄUNUNGEN IST VOM FAHRBAHNRAND DER STAATSSTRASSE EIN ABSTAND VON MIND. 10 M EINZUHALTEN, BEI EINFACHEN EINZÄUNUNGEN, Z.B. MASCHENDRAHTZAUN, MIND. 5 M.

## C. GRÜNORDNUNG

1. BEPFLANZUNG
- 1.1 AUFBAU VON GRÜNZÜGEN  
MINDESTENS 40% DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SIND ALS GRÜN- BZW. GEHÖLZFLÄCHEN OHNE JEDE VERSIEGELUNG ODER INANSPRUCHNAHME ANZULEGEN. DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTE GRÜN- BZW. GEHÖLZFLÄCHEN SIND DARAUF ANZURECHNEN.
- 1.2 WIRD EINE NUTZUNG DES BAURECHTS AUF DEN GRUNDSTÜCKEN IN ANSPRUCH GENOMMEN, SO IST ZUGLEICH EIN BAUM JE 200 M<sup>2</sup> GRUNDSTÜCKSFÄCHE ZU PFLANZEN.
- 1.3 BEPFLANZUNG PARKPLÄTZE  
ZUR BEGRÜNUNG VON STELLPLÄTZEN IST PRO 5 STELLPLÄTZE EIN BAUM 1. ODER 2. ORDNUNG GEMÄSS PFLANZLISTEN 1.7.1 UND 1.7.2 ZU PFLANZEN. DIE BÄUME KÖNNEN AUF DIE NACH 1.1 GEFORDERTE ANZAHL ANGERECHNET WERDEN.
- 1.4 DIE BEPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN INNERHALB DER SICHTDREIECKE BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES JEWEILIGEN STRASSENBAULASTTRÄGERS.  
DIE BEPFLANZUNG DARF NICHT IN DAS LICHTRAUMPROFIL DER STRASSE RAGEN.  
STRÄUCHER SIND MIND. 6 M VOM FAHRBAHNRAND DER STAATSSTRASSE ENTFERNT ZU PFLANZEN.
- 1.5 AUF DIE STRASSENENTWÄSSERUNG, DEREN ANLAGEN UND LEITUNGEN IST BEI DER BEPFLANZUNG ENTSPRECHEND RÜCKSICHT ZU NEHMEN.
- 1.6 PFLEGE DER PFLANZUNG  
DIE FESTGESETZTE BEPFLANZUNG IST ZU PFLEGEN UND ZU ERHALTEN.  
BEI AUSFALL VON PFLANZUNGEN IST ENTSPRECHEND DEN GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN NACHZUPFLANZEN.
- 1.7 PFLANZLISTEN
  - 1.7.1 GROSSKRONIGE LAUBBÄUME 1. ORDNUNG (HOCHSTAMM 3XV, MB STU 12-14 CM)  
TILIA CORDATA - WINTERLINDE  
ACER PLATANOIDES - SPITZAHORN  
ACER PSEUDOPLATANUS - BERGAHORN
  - 1.7.2 KLEINKRONIGE LAUBBÄUME 2. ORDNUNG (HOCHSTAMM 3XV, MB STU 12-14 CM)  
CARPINUS BETULUS - HAINBUCH  
SORBUS AUCUPARIA - EBERESCH  
SORBUS INTERMEDIA - SCHWEDISCHE MEHLBEERE  
PRUNUS AVIUM - VOGELKIRSCH
  - 1.7.3 STRÄUCHER  
CORYLUS AVELLANA - HASELNUSS  
CORNUS SANGUINEA - ROTER HARTRIEGEL  
LIGUSTRUM VULGARE - GEMEINER LIGUSTER  
ROSA CANINA - HUNDSROSE  
SAMBUCUS NIGRA - HOLUNDER  
VIBURNUM OPULUS - WASSER-SCHNEEBALL

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

1. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG (§ 1A BAUGB)

1.1 FÜR EINGRIFFE DURCH DIE ANLAGE VON ÖFFENTL. PARKPLÄTZEN IM GELTUNGSBEREICH WIRD EINE AUSGLEICHSFLÄCHE IN DER GRÖSSE VON 265 QM, ANRECHENBAR 212 QM AUF FLUR NR. 844 GMKG. HACKLBERG FESTGESETZT.

ENTWICKLUNG ARTENREICHE MAGERWIESE DURCH SCHARFE ERSTMAHD MIT BODENVERLETZUNG, ANSCHLIESSEND 2-MALIGE MÄHGUTÜBERTRAGUNG AUS ARTENREICHEN WIESEN DES STADTGEBIETES, ZEITPUNKT: MITTE JUNI UND ANFANG SEPTEMBER SOWIE ÜBERTRAGUNG VON SAMEN UND PFLANZUNG GEFÄHRDETER PFLANZENARTEN GEMÄSS ZIELARTENLISTE. FOLGEPFLEGE 2X MAHD/JAHR (MITTE JUNI UND ANFANG SEPTEMBER) ABFUHR MÄHGUT.

1.2 FÜR EINGRIFFE DURCH DIE ANLAGE VON PRIVATEN PARKPLÄTZEN IM GELTUNGSBEREICH WIRD EIN AUSGLEICHSERFORDERNIS VON 400 QM FESTGESETZT. DER AUSGLEICH WIRD AUF DER STÄDTISCHEN ÖKOKONTOFLÄCHE FLUR NR. 860/9 GMKG HACKLBERG ERBRACHT. ENTWICKLUNGSZIEL: ARTENREICHE MAGERWIESE

2. MONITORING

DIE ENTWICKLUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHE AUF FLUR NR. 844 IST DURCH MONITORING IM 2. JAHR NACH DER MÄHGUTÜBERTRAGUNG IN ABSTIMMUNG MIT DEM UMWELTAMT DER STADT PASSAU ZU ÜBERPRÜFEN.

3. BEHANDLUNG DES OBERBODENS

ZUM SCHUTZ DES BELEBTEN OBERBODENS SIND FOLGENDE MASSNAHMEN ZU TREFFEN: VOR BAUBEGINN ABSCHIEBEN DES OBERBODENS IN SEINER GANZEN STÄRKE; AUFSETZEN VON MIETEN VON MAX. 3,0 M BASISBREITE UND 1,5 M HÖHE. ANSTAAT MIT LEGUMINOSEN ODER WEIDELGRAS BIS ZUR WIEDERVERWENDUNG.

E. VERKEHRSFLÄCHEN

1. STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN

FÜR STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN IST EINE ÜBERSCHREITUNG DER GRZ BIS 0,8 ZULÄSSIG, SOFERN DEREN GESTALTUNG MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN WIE NACHFOLGEND BESCHRIEBEN ERFOLGT:

- WASSERGEBUNDENER BELAG
- BETONPFLASTER MIT RASENFUGE, GRAU
- NATURSTEINPFLASTER MIT RASENFUGE
- RASENGITTERSTEINE
- SCHOTTERRASEN

2. GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN

DIE GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN SIND INNERHALB DER GEKENNZEICHNETEN BE-REICHE ZULÄSSIG UND SIND MIT DER GRÜNORDNUNG IM STRASSENRAUM ABZU-STEMMEN.

3. OBERFLÄCHENWASSER

OBERFLÄCHENWASSER ALLER ART SOWIE HAUSABWASSER DARF NICHT AUF STRASSEN-GRUND BZW. IN DIE STRASSENENTWÄSSERUNGSANLAGEN ABGELEITET WERDEN.

4. ABSTANDSFLÄCHEN ZUR STAATSSTRASSE 2125

VOM NÄCHSTGELEGENEN FAHRBAHN RAND DER STAATSSTRASSE IST FOLGENDER ABSTAND EINZUHALTEN:

BIS ZU DEN GEBÄUDEN	MIND. 20 m
BIS ZU DEN STELLPLÄTZEN	MIND. 15 m
BIS ZUR FESTEN EINZÄUNUNG	MIND. 10 m
BIS ZUR EINFACHEN EINZÄUNUNG	MIND. 5 m
BIS ZU LAGERPLÄTZEN U. BAUSTELLENEINRICHTUNGEN	MIND. 15 m
BIS ZU BÄUMEN	MIND. 10 m
BIS ZU STRÄUCHERN MIT STAMMDURCHMESSER <0,1 m	MIND. 6 m

5. SICHTDREIECKE  
INNERHALB VON SICHTDREIECKEN AN EINMÜNDUNGEN ZU ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN UND DER ZUFAHRTEN ZUR KACHLETSTRASSE DARF DIE SICHT AB 0,80 METER HÖHE NICHT BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.
  
- F. VER- UND ENTSORGUNG
  1. ABWASSERENTSORGUNG  
DIE ABWÄSSER SIND IM TRENNSYSTEM AN DEN VORHANDENEN KANAL ANZUSCHLIESSEN.
  2. REGENWASSER  
DAS REGENWASSER IST IN EIN MULDEN-RIGOLEN-ELEMENT ZU LEITEN ODER IN ZISTERNEN ODER REGENRÜCKHALTEBECKEN EIN ZU SAMMELN.
  3. SÄMTLICHE VERSORGUNGSLEITUNGEN LEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU VERLEGEN.
  4. DAS ÖFFENTLICHE PUMPWERK UND SEINE EINRICHTUNGEN MÜSSEN JEDERZEIT ZUGÄNGLICH BLEIBEN. DIE IM BEBAUUNGSPLAN AUFGEFÜHRTE STÄDTISCHEN ANLAGEN (PUMPWERK UND UNTERIRDISCHES REGENÜBERLAUFBECKEN) DÜRFEN WEDER IN IHREM BESTAND NOCH IN IHREM BETRIEB BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.
  5. DIE TRASSE DES HAUPTABWASSERKANAL, DER VOM PUMPWERK RICHTUNG OSTEN FÜHRT, DARF NICHT ÜBERPFLANZT WERDEN. UM SCHÄDEN DURCH WURZELWERK ZU VERMEIDEN, IST EIN MINDESTABSTAND VON BEIDSEITS 1,50 m EINZUHALTEN.
  
- G. BRANDSCHUTZ  
DA DIE IM PLANGEBIET ALLEIN AUS DEM WASSERLEITUNGSNETZ MITTELS HYDRANTEN VERFÜGBARE LÖSCHWASSERMENGE ALS NICHT AUSREICHEND ANZUSEHEN IST, MUSS DIE LÖSCHWASSERVERSORGUNG/BRANDSCHUTZ Z.B. DURCH HERANZIEHUNG VON LÖSCHWASSERENTNAHMEMÖGLICHKEITEN AN DER NAHE GELEGENEN DONAU IM RAHMEN DER JEWEILIGEN BAUGENEHMIGUNGS- BZW. FREISTELLUNGSVERFAHREN EINVERNEHMLICH MIT DER BRANDSCHUTZSTELLE DER FEUERWEHR (STADTBRANDRAT) GEREGLT WERDEN.
  
- H. SONSTIGES
  1. WERBEANLAGEN  
WERBEANLAGEN MÜSSEN NACH GRÖSSE, ART, GESTALTUNG UND PROPORZIONALITÄT SO GESTALTET SEIN, DASS SIE NICHT VERUNSTALTEND WIRKEN UND AUCH DAS STRASSEN-, ORT- UND LANDSCHAFTSBILD NICHT VERUNSTALTEN.  
WERBEANLAGEN BEDÜRFEIN DER GENEHMIGUNG DER STADT PASSAU. DIE VERFAHRENSFREIHEIT GEM. ART. 57 ABS. 1 NR. 13a) UND g) BAYBO FINDET IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES KEINE ANWENDUNG.
  2. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN  
JEDEM BAUANTRAG IST EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN MIT BEPFLANZUNGS- UND MATERIALANGABEN, DIE AUS DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN ENTWICKELT WURDEN, BEIZUGEBEN. DER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN IST TEIL DER GENEHMIGUNGSPLANUNG.
  3. BODENDENKMÄLER  
EVENTUELL ZU TAGE TRETENDE BODENDENKMÄLER UNTERLIEGEN GEM. ART. 8 ABS. 1-2 DSCHG DER MELDEPFLICHT AN DAS BAY. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ODER DIE UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE.

# VERFAHRENSVERMERKE

GEMARKUNG: PASSAU

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 05.06.2012 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 08.06.2012 BIS 09.07.2012 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 15 VOM 30.05.2012 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 18.03.2013 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. 30 AM 30.10.2013 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU,  
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER