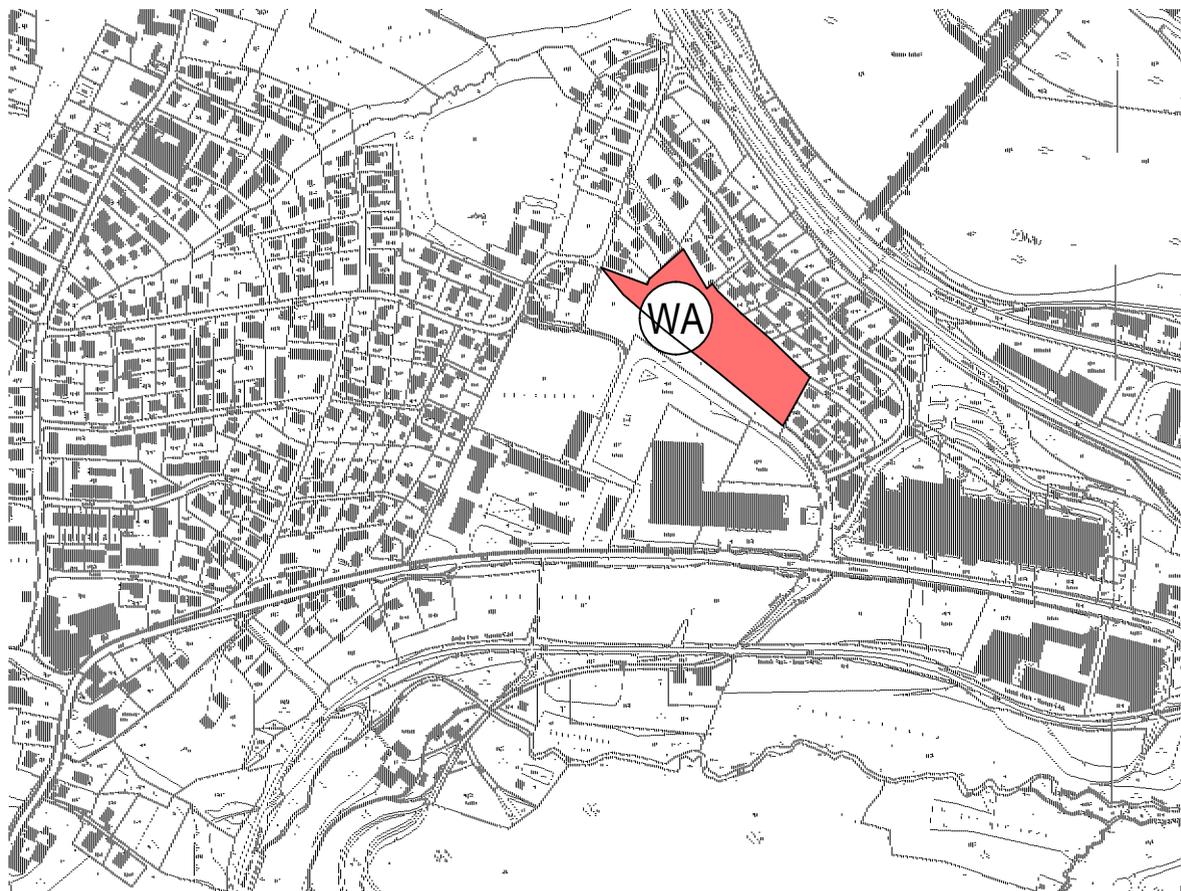




ENTWURF

PASSAU

Leben an drei Flüssen



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU  
 "DOBLSTEIN"  
 8. ÄNDERUNG  
 GEMARKUNG: HEINING

STADTPLANUNG		STATUS	DATUM	NAME	
		BEARBEITET	ENTWURF	18.12.2008	ESH
	M 1 : 1000	GEÄNDERT	ENTWURF	18.11.2010	ESH

STADTPLANUNG





WA	I
0,3	(0,6)
o	SD,PD,WD

WA	I
0,3	(0,6)
o	SD,PD,WD

# 1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:



ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO  
BEGRENZUNG DER WOHN EINHEITEN:  
MAXIMAL ZWEI WOHN EINHEITEN BZW. EINE WOHN EINHEIT JE  
DOPPELHAUS ZULÄSSIG.

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	ZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE GEM. ART.2 ABS. 7 BAYBO HANGBAUWEISE AB EINER GELÄNDENEIGUNG VON 1,5 M, BEZOGEN AUF DIE GEBÄUDETIEFE(O.K. NATÜRLICHES GELÄNDE)
0,3	MAX. ZUL. GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
0,6	MAX. ZUL. GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
WH 6,50 M	MAX. WANDHÖHE , GEMESSEN TALSEITS (SIEHE UNTER PKT. 2.1.6)

## 1.3 BAUWEISE, BAUGRENZE, BAULINIE

o OFFENE BAUWEISE

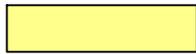


BAUGRENZE  
DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEM. ART. 6 BAYBO SIND EINZUHALTEN



NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

## 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, ÖFFENTLICH



KEINE ZUFAHRT UND KEIN ZUGANG BZW. KEINE AUSFAHRT, KEIN ABGANG



PRIVATE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE, MIT FREIHALTEZONEN AN DEN  
AUSSENSEITEN DES WENDEHAMMERS



STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE (ABGRENZUNG DER ÖFFENTLICHEN  
UND PRIVATEN FLÄCHEN)

## 1.5 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN



ABWASSERLEITUNG

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



EINZELBAUM, ZU PFLANZEN  
I. WUCHSORDNUNG, NACH ARTENLISTE NR. 2.9.4.1



EINZELBAUM, ZU PFLANZEN  
II. WUCHSORDNUNG, NACH ARTENLISTE NR. 2.9.4.2



# DICHTE GEHÖLZPFLANZUNG AUS STRÄUCHERN NACH ARTENLISTE NR. 2.9.4.3

## 1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN

SD, PD,WD

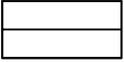
SATTELDACH, PULTDACH, WALMDACH



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DER 8. ÄNDERUNG



GARAGE MIT ZUFAHRT



BEBAUUNGSVORSCHLAG



LÄRMSCHUTZVORKEHRUNGEN

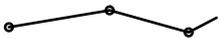
AN DEN GEBÄUDESEITEN ZUR EVTL. MÖGLICHEN VERBINDUNGSTRASSE HIN SOLLEN KEINE SCHLAFRÄUME VORGESEHEN WERDEN.

ALLE SCHLAFRÄUME SOWIE SONSTIGE AUFENTHALTSRÄUME

SIND NUR MIT BAULICHEN SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

ZULÄSSIG. ( SCHALLSCHUTZFENSTER DER KLASSE 2, RW=30-34 dB)

## 1.8 HINWEISE



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

39/2

FLURSTÜCKSNUMMER



BEST. GEBÄUDE MIT HAUSNUMMER



NEBENGEBÄUDE



HÖHENLINIEN

# 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAYBO ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

## 2.1 GEBÄUDE

### 2.1.1 DACHFORM

SATTELDACH NEIGUNG 20°-35°, PULTDACH, WALMDACH 15°-25°  
ZWERCHGIEBELAUSBILDUNG RECHTWINKLIG ZUR FIRSTRICHTUNG ZUL.  
MIND. 0.5 M TIEFER ALS HAUPTFIRST, BREITE MAX. 1/3 DER GEBÄUDELÄNGE

### 2.1.2 DACHEINDECKUNG

ZIEGEL- ODER DACHSTEINE ROT, DUNKELBRAUN ODER ALTGRAU,  
BESCHICHTETES KUPFER- ODER TITANZINKBLECH ZULÄSSIG

### 2.1.3 KNIESTOCK

MAX. 0. 50 M VON OK ROHDECKE BIS OK FUSSPFETTE BEI 2 VOLL-  
GESCHOSSEN

### 2.1.4 DACHAUFBAUTEN

MAX. 2 DACHGAUPEN PRO DACHSEITE MIT JE MAX. 1.75 M<sup>2</sup> VORDER-  
ANSICHTSFLÄCHE  
DACHEINSCHNITTE SIND UNZULÄSSIG, SOLAR- UND PHOTOVOLTAIK-  
ANLAGEN SIND AUF DACH UND FASSADE ZULÄSSIG;  
AUFGESTÄNDERT JEDOCH UNZULÄSSIG.

### 2.1.5 GESCHOSSHÖHE

WOHNUNGSBAU MAX. 2.875 M

2.1.6 WANDHÖHE MAX. 6.50 M  
BEI HANGBAUWEISE:BERGSEITS MAX. 3.80 M TALSEITS MAX. 6.50 M  
ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VON DER NATÜRLICHEN GELÄNDE-  
OBERFLÄCHE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER  
DACHHAUT, TRAUFESEITIG GEMESSEN.

2.1.7 SOCKEL PUTZSOCKEL MAX. 0.50 M, DEM GELÄNDEVERLAUF ANGEPASST

2.1.8 EINFRIEDUNGEN EINFRIEDUNGEN DÜRFEN EINE HÖHE VON 1,20 M NICHT ÜBER-  
SCHREITEN MIT AUSNAHME DER EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER  
PLANSTRASSE IM SÜDWESTEN, MAX. HÖHE HIER : 2,00 M

## 2.2 VERSORGUNGS- UND TELEFONLEITUNGEN

2.2.1 VERSORGUNGS- UND TELEFONLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU VERLEGEN

## 2.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

2.3.1 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND IN IHRER DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACH-  
DECKUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN. ALS HANGGARAGE AUCH MIT FLACHDACH  
UND BEGRÜNUNG ZULÄSSIG.

2.3.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE BEDÜRFEN KEINER GENEHMIGUNG SOFERN SIE ART. 57  
BAYBO ENTSPRECHEN.

## 2.4 GARAGENVORFLÄCHEN

2.4.1 GARAGENVORFLÄCHEN SIND MIT MIND. 5 M LÄNGE AUSZUBILDEN UND MIT RASENPFLASTER  
ODER -GITTERSTEINEN, BZW WASSERDURCHLÄSSIGEM PFLASTER NACH DIN HERZUSTELLEN,  
VERSIEGELTE FLÄCHEN SIND UNZULÄSSIG.

## 2.5 STÜTZMAUERN

2.5.1 SIND NUR ZULÄSSIG BEI STATISCHEN, GELÄNDEBEDINGTEN ERFORDERNISSEN;  
HÖHE MAX. 1,50m

## 2.6 SICHTSCHUTZ

2.6.1 DIE ERFORDERLICHEN SICHTDREIECKE SIND BEI EINMÜNDUNGEN VON PRIVATSTRASSEN IN DIE  
ÖFFENTLICHE STRASSE VON SICHTBEHINDERNDEN ANLAGEN ALLER ART FREIZUMACHEN BZW.  
FREIZUHALTEN, DIE MEHR ALS 80CM ÜBER DIE FAHRBAHNOBERKANTE RAGEN.

## 2.7 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

2.7.1 ALLE BAULICHEN ANLAGEN MÜSSEN ÜBER BEFESTIGTE STRASSEN UND WEGE ER-  
REICHBAR SEIN. DIE FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF DEM GRUNDSTÜCK EIN-  
SCHL. IHRER ZUFAHRTEN MÜSSEN DEN BAUAUFSICHTLICH EINGEFÜHRTEN RICHT-  
LINIEN ÜBER FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR UND ART. 5 BAYBO ENTSPRECHEN.  
DIE MÖGLICHKEITEN ZUR ANLEITERUNG MITTELS DREHLEITERN SIND DABEI  
BESONDERS ZU BERÜCKSICHTIGEN.

## 2.8 SCHALLSCHUTZ

2.8.1 DURCH DIE SUMMENWIRKUNG DER GERÄUSCHIMMISSIONEN VON GEGENÜBERLIEGENDEM  
GEWERBE- UND SONDERGEBIET, DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE SÜDWESTLICH VOM  
BAUGEBIET SOWIE BAHNLINIE UND REGENSBURGER STRASSE WERDEN DIE GRENZWERTE IM  
GESAMTEN GELTUNGSBEREICH ÜBERSCHRITTEN.  
PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN WIE KEINE ANORDNUNG VON SCHLAF- UND  
WOHN-RÄUMEN ZUR LÄRMZUGEWANDTEN SEITE SIND VORZUSEHEN. IM GESAMTEN  
BAUGEBIET SIND IM BEREICH ALLER WOHN- UND AUFENTHALTSRÄUME SCHALLSCHUTZFENSTER  
DER KLASSE 2 EINZUBAUEN.  
IM FALLE DER VERWIRKLICHUNG DER VERBINDUNGSTRASSE THANN SÜDWESTL. DES BAUGEBIETES  
WIRD ENTLANG DIESER STRASSE EIN LÄRMSCHUTZWALL ODER EINE WAND ALS AKTIVER SCHALL-  
SCHUTZ ERRICHTET.

## 2.9 GRÜNORDNUNG

FESTSETZUNGEN NACH ART. 3 DES GESETZES ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR(BAYNATSchG)

### 2.9.1 BEPFLANZUNG

§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

MINDESTENS 50% DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND ALS GRÜN- BZW. GEHÖLZ-FLÄCHEN OHNE JEGLICHE VERSIEGELUNG ANZULEGEN. DURCH PLANZEICHEN FESTGELEGTE GRÜN- UND GEHÖLZFLÄCHEN SIND DARAUF ANZURECHNEN. DIE BEPFLANZUNG HAT MIT HEIMISCHEN GEHÖLZEN UND STAUDEN ENTSPRECHEND DEN PFLANZLISTEN ZU ERFOLGEN UND IST ZU PFLEGEN UND ZU ERHALTEN.

### 2.9.2 JE 300M<sup>2</sup> FREIFLÄCHE IST MINDESTENS ZU PFLANZEN:

1 GROSSKRONIGER LAUBBAUM ODER 2 KLEINKRONIGE LAUBBÄUME  
NACH LISTE UNTER NR. 2.9.4.1 UND NR. 2.9.4.2

### 2.9.3 PFLANZUNGEN IM EINMÜNDUNGSBEREICH VON STRASSEN SIND SO ANZULEGEN UND ZU PFLEGEN, DASS KEINE SICHTHINDERNISSE ENTSTEHEN. BÄUME SIND ENTSPRECHEND AUSZU-ASTEN , STRÄUCHER DÜRFEN DIE HÖHE VON 0,80M NICHT ÜBERSCHREITEN.

### 2.9.4 PFLANZLISTEN

#### 2.9.4.1 PFLANZQUALITÄT: GROSSKRONIGE LAUBBÄUME (BÄUME 1.ORDNUNG) HOCHSTAMM ODER STAMMBUSCH, 3 x v.mB STAMMUMFANG 18 - 20 CM

ARTEN:

ACER PLATAN/PSEUDOPLATAN.

SPITZ/BERGAHORN

BETULA PENDULA

SANDBIRKE

CARPINUS BETULUS

HAINBUCHE

FAGUS SYLVATICA

ROTBUCHE

FRAXINUS EXCELSIOR

ESCHE

QUERCUS ROBUR

STIELEICHE

TILIA CORDATA/PLATYPH.

WINTER/SOMMERLINDE

SALIX SPEC.

WEIDE IN ARTEN

#### 2.9.4.2 PFLANZQUALITÄT: KLEINKRONIGE LAUBBÄUME (BÄUME 2. ORDNUNG) HOCHSTAMM ODER STAMMBUSCH, 3 x v. mB STAMMUMFANG 16 - 18 CM

ARTEN:

ACER CAMPESTRE

FELDAHORN

CRATAEGUS MONOGYNA

WEISSDORN

PRUNUS AVIUM

VOGELKIRSCH

SALIX SPEC.

WEIDE IN ARTEN

SORBUS AUCUPARIA

EBERESCHE

OBSTBÄUME

IN REGIONALTYPISCHEN ARTEN UND SORTEN

#### 2.9.4.3 PFLANZQUALITÄT: V. STR, 5 TRIEBE STRAUCHGEHÖLZPFLANZUNGEN

ARTEN:

CORNUS MAS

KORNELKIRSCH

CORNUS SANGUINEA

ROTER HARTRIEGEL

CORYLUS AVELLANA

HASEL

EUONYMUS EUROPAEUS

PPFAFFENHÜTCHEN

LIGUSTRUM VULGARE

RAINWEIDE

LONICERA XYLOSTEUM

HECKENKIRSCH

PRUNUS SPINOSA

SCHLEHE

RHAMNUS CATHARTICA

KREUZDORN

2.9.5 BEI DER DURCHFÜHRUNG VON GEHÖLZPFLANZUNGEN SIND DIE ENTSPRECHENDEN ABSTANDSVORSCHRIFTEN VON VERSORGUNGSTRÄGERN ZU BEACHTEN:  
ÜBERGEORDNETE STRASSEN 4,50 M VOM FAHRBAHNRAND

2.9.6 VERKEHRSLÄCHEN  
STELLPLÄTZE SIND MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN WIE FOLGT ZU GESTALTEN:  
- WASSERGEBUNDENER BELAG  
- NATURSTEINPLASTER MIT RASENFUGE  
- BETONSTEINPLASTER MIT RASENFUGE, GRAU  
- RASENGITTERSTEINE  
- SCHOTTERRASEN

2.9.7 BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER  
BEFESTIGTE FLÄCHEN SIND, SOWEIT MÖGLICH, MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ZU VERSEHEN. ANFALLENDEN UNVERSCHMUTZTES NIEDERSCHLAGSWASSER IST ZU SAMMELN, ZU NUTZEN UND SOWEIT TECHNISCH MÖGLICH, ZU VERSICKERN.  
AUF DEN BAUPARZELLEN SIND ZISTERNEN ALS ERDSPEICHER IN BETON- ODER KUNSTSTOFF-BAUWEISE ALS EINZEL- ODER SAMMELANLAGEN ZU ERRICHTEN. ALS BEMESSUNGSGRUNDLAGE FÜR DAS FASSUNGSVERMÖGEN GILT: 3 cbm JE EINFAMILIENHAUS  
6 cbm JE DOPPELHAUS  
FALLS ERFORDERLICH, IST ZU VERSICKERNDEN WASSER EINER VORREINIGUNG (ÖLABSCHEIDER, ETC.) ZU UNTERZIEHEN.

## VERFAHRENSVERMERKE

GEMARKUNG: HEINING

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 18.11.2010 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM .23.12.2010 BIS 24.01.2011 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 25 VOM 15.12.2010 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 07.02.2011 GEMÄSS §10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

STADT PASSAU  
PASSAU,

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS §10 ABS.3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 4 AM 16.02.2011 RECHTSVERBINDLICH.  
DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU,

SIEGEL

STADT PASSAU  
OBERBÜRGERMEISTER