



PASSAU

Leben an drei Flüssen



ÜBERSICHTSPLAN

GEMEINSAMER MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU

"WA OBERFELD - FATTINGER STRASSE"

GEMARKUNG: HACKLBERG

STADTPLANUNG



[Signature]
M 1 : 1000

BEARBEITET
GEÄNDERT

STATUS

DATUM

19.11.2004

NAME

ESH/JB

STADTPLANUNG



VERFAHRENSVERMERKE

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 16.08.04 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 15.10.04 BIS 15.11.04 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 18 VOM 06.10.04 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 14.03.05 GEMÄSS § 10 BAUGB I. V. M. ART. 91 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



PASSAU, **20.04.2005**
STADT PASSAU

Albert Jankl
OBERBÜRGERMEISTER

Min

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 3 AM 04.05.2005 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.



PASSAU, **20.04.2005**
STADT PASSAU

Albert Jankl
OBERBÜRGERMEISTER

Min



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO
PRO GEBÄUDE SIND MAX. 1 HAUPTWOHNUNG UND 1 EINLIEGERWOHNUNG ZULÄSSIG

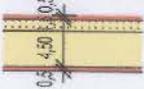
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 II ZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE GEM. ART. 2 ABS. 5 BAYBO
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)
- 2.4 WH 6,50 MAX. WANDHÖHE GEM. ART. & ABS. 3 BAYBO, GEMESSEN TALSEITS

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

- 3.1  OFFENE BAUWEISE
- 3.2  BAUGRENZE
- 3.3  NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1  ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGEBOTSTREIFEN UND BORD
- 4.2  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (TRENNLINIE ZWISCHEN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN UND PRIVATEN FLÄCHEN)
- 4.3  STRASSENBÖSCHUNGSFLÄCHE
- 4.4  PRIVATSTRASSE
- 4.5  PRIVATWEG

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUGEN

- 5.1  GEPLANTER ABWASSERKANAL
- 5.2  PUMPWERK (ABWASSERHEBEANLAGE)

6. GRÜNFLÄCHEN

- 6.1  BIOTOP 64 GEM. AMTL. BIOTOPKARTIERUNG

6.2  GRÜNFLÄCHE ALS TEIL DER ÖFFENTLICHEN ABWASSERANLAGE (REGENRÜCKHALTEWEIHER)

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

7.1  REGENRÜCKHALTEWEIHER

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

8.1  ZU ERHALTENDER BAUM

8.2  ANZUPFLANZENDE BÄUME; STRÄUCHER : SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN ZIFFER 0.10.1

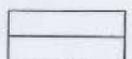
8.3  FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN: SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN ZIFFERN 0.10.6 /0.10.6.1

8.4  GEPLANTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL, ART.12 BAYNATSCHG

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

9.1 SD, PD, WD, ZD SATTELDACH, PULTDACH, WALMDACH, ZELTDACH

9.2  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

9.3  BEBAUUNGSVORSCHLAG

9.4  BAUMSTURZZONE, BEREICH MIT BESONDEREN BAULICHEN ANFORDERUNGEN
BESONDERE BAULICHE BZW. STATISCHE MASSNAHMEN ERFORDERLICH

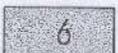
9.5  MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE

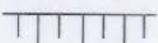
10. HINWEISE

10.1  VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

10.2  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

10.3 39/2 FLURSTÜCKSNUMMER

10.4  BEST. GEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

10.5  BÖSCHUNG

10.6  SICHTFLÄCHEN; INNERHALB VON SICHTFLÄCHEN AN EINMÜNDUNGEN ZU ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN DARF DIE SICHT AB 0,80 M NICHT BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.

10.7  VON BEBAUUNG UND SICHTBEHINDERNDEN GEGENSTÄNDEN ÜBER 0,80M FREIZUHALTENDE FLÄCHE

10.8  GRUNDSTÜCKSPARZELLEN

10.9  HÖHENLINIEN

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°, PULTDACH 15°- 25°, WALMDACH, ZELTDACH 15°- 30°
ZWERCHGIEBELAUSBILDUNG RECHTWINKLIG ZUR FIRSTRICHTUNG ZULÄSSIG;
JEDOCH MIND. 0,5M TIEFER ALS DER HAUPTFIRST, BREITE MAX. 1/3 DER GEBÄUDELÄNGE.
- 0.1.2 DACHDECKUNG: ZIEGEL- ODER DACHSTEINE NATURROT ODER DUNKELBRAUN
KUPFER- ODER TITANZINKBLECH ZULÄSSIG
- 0.1.3 KNIESTOCK: MAX. 0,50 M VON OK ROHDECKE BIS OK FUSSPFETTE BEI 2 VOLLGESCHOSSEN
- 0.1.4 DACHAUFBAUTEN MAX. 2 DACHGAUPEN PRO DACHSEITE MIT JE MAX. 1,75 m² VORDERANSICHTSFLÄCHE
- 0.1.5 GESCHOSSHÖHEN: WOHNUNGSBAU MAX. 2,875 M
- 0.1.6 WANDHÖHE:
(TRAUFEITIG) MAX. 6,50
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 ANGEPASST

- 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 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. HANGGARAGEN SIND AUCH MIT FLACHDACH (MÖGLICHT BEGRÜNT) ZULÄSSIG.

- 0.3.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE BEDÜRFEN KEINER GENEHMIGUNG SOFERN SIE ART. 63 BAYBO ENTSPRECHEN.

0.4 GARAGENVORFLÄCHEN UND STELLPLÄTZE

- 0.4.1 GARAGENVORFLÄCHEN SIND, FALLS IM PLAN NICHT ANDERS DARGESTELLT, MIT MINDESTENS 5 M LÄNGE AUSZUBILDEN UND MIT PFLASTER ODER RASENGITTERSTEINEN, NACH MÖGLICHKEIT OHNE VERSIEGELUNG HERZUSTELLEN;

- 0.4.2 JE EINZELHAUS SIND MIND. 2 KFZ-STELLPLÄTZE AUF PRIVATEM GRUND ZU ERRICHTEN.

0.5 EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

- 0.5.1 STÜTZMAUERN SIND GELÄNDEBEDINGT ZULÄSSIG, JEDOCH NUR BIS ZU EINER HÖHE VON 0,80 M.

- 0.5.2 ART UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN
ZULÄSSIG SIND HOLZZÄUNE UND MASCHENDRAHTZÄUNE MIT HINTERPFLANZUNG . HÖHE MAX. 1,20 M
GEMAUERTE ODER BETONIERTE SOCKEL FÜR ZÄUNE SIND UNZULÄSSIG:

0.6 OBERFLÄCHENWASSER

0.6.1 ZUR VERMEIDUNG DES ABFLUSSES VON OBERFLÄCHENWASSER SOLLEN MASSNAHMEN WIE ZUM BEISPIEL DIE NATURNAHE AUSBILDUNG DER ENTWÄSSERUNGSEINRICHTUNGEN WIE DEZENTRALE REGENRÜCKWASSER-RÜCKHALTUNG ERGRIFFEN WERDEN.

0.6.2 DAS ANFALLENDE REGENWASSER IST AUF DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN ZU BEHANDELN, WIE Z.B. MIT ZISTERNEN, VERSICKERUNG

0.7 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 § 3 ABS. 5 DVbAYBO UND DIN 14090 ENTSPRECHEN.

0.8 SICHTDREIECKE UND LICHTRAUMPROFILE

0.8.1 AUS GRÜNDEN DER VERKEHRSSICHERHEIT SIND AN STRASSENMÜNDUNGEN IM BEREICH DER SICHTDREIECKE SICHTBEHINDERNDE ANLAGEN UNZULÄSSIG, DEREN HÖHE 0,80 M (GEMESSEN VON OK STRASSE) ÜBERSCHREITEN.

0.8.2 ENTLANG DER WENDEPLATTEN UND DEN GEBÄUDEN EINSCHL. IHRER DACHVORSPRÜNGE USW. SIND LICHTRAUMPROFILE VON MINDESTENS 0,5 M EINZUHALTEN.

0.9 EMISSIONEN AUS DER STADTGÄRTNEREI
EMMISSIONEN AUS DER STADTGÄRTNEREI WIE LÄRM, STAUB, GERUCH ETC. SIND ENTSCHÄDIGUNGSLOS HINZUNEHMEN.

0.10 GRÜNORDNUNG

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

0.10.1 JE 300M² FREIFLÄCHE IST MINDESTENS ZU PFLANZEN: 1 GROSSKRONIGER LAUBBAUM (1. WUCHSORDNUNG) PFLANZQUALITÄT : HOCHSTAMM ODER STAMMBUSCH, 3 x v.mB STAMMUMFANG 18 - 20 CM
ODER
2 KLEINKRONIGE LAUBBÄUME (2. WUCHSORDNUNG) PFLANZQUALITÄT : HOCHSTAMM ODER STAMMBUSCH, 3 x v.mB STAMMUMFANG 16 - 18 CM

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

0.10.3 BEI GARAGENEINFahrTEN, STELLPLÄTZEN, WEGEN UND ZUFahrTEN SOLL DIE BODENVERSIEGELUNG AUF DAS NOTWENDIGE MASS BESCHRÄNKT WERDEN.

0.10.4 EINE HECKENARTIGE HINTERPFLANZUNG ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT NADELGEHÖLZEN WIE Z.B. THUJA, SCHEINZYPRESSE, EIBENHECKE UND DEREN ZUCHTFORMEN IST UNZULÄSSIG.

0.10.5 BIOTPFÄCHE

0.10.5.1 DER BESTEHENDE NATURNAHE LAUBWALDBESTAND IST ZU ERHALTEN, EINE FORSTWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG IN FORM VON EINZELSTAMMENTNAHMEN IST ZULÄSSIG.

0.10.5.2 DAS ABLAGERN VON GARTENABFÄLLEN IST UNZULÄSSIG UND WIRD NACH ABFALLRECHT GEAHNDET.

0.10.6 FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

0.10.6.1 ES IST EIN GRÜNGÜRTEL AUSZUBILDEN. DIE AUSWAHL AUS FOLGENDER ARTENLISTE IST BINDEND:

BÄUME:

CARPINUS BETULUS
QUERCUS ROBUR
ACER CAMPESTRE
POPULUS TREMULA
PRUNUS AVIUM
SORBUS AUCUPARIA

HAINBUCH
STIELEICHE
FELDAHORN
ZITTERPAPPEL
VOGELKIRSCH
EBERESCHE

STRAUCHGEHÖLZPFLANZUNGEN :

CORNUS MAS

CORNUS SANGUINEA

CORYLUS AVELLANA

EUONYMUS EUROPAEUS

LIGUSTRUM VULGARE

LONICERA XYLOSTEUM

PRUNUS SPINOSA

SAMBUCUS NIGRA

VIBURNUM LANTANA

KORNELKIRSCH

ROTER HARTRIEGEL

HASEL

PFÄFFENHÜTCHEN (GIFTIG)

RAINWEIDE

HECKENKIRSCH

SCHLEHE

HOLLUNDER

WOLLIGER SCHNEEBALL

0.11 AUSGLEICHSFLÄCHEN

0.11.1 DER ERFORDERLICHE AUSGLEICH FÜR DIESEN EINGRIFF WIRD AUF DEM GRUNDSTÜCK FL.NR. 317, GMKG. HEINING (OKOKONTO, FLÄCHE 11) ERBRACHT. MASSNAHMEN ERFOLGEN ENTSPRECHEND DER EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG.