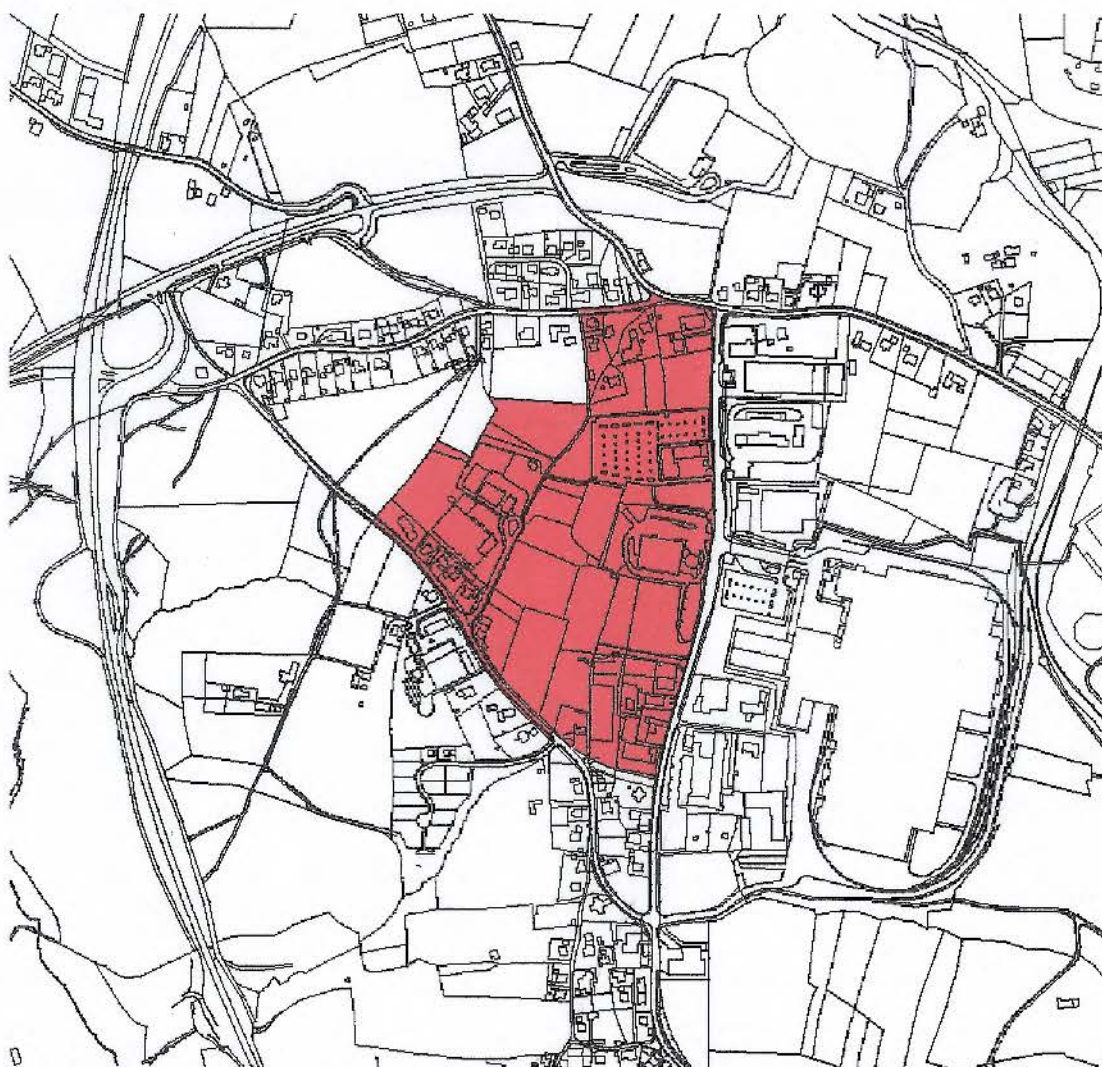




PASSAU

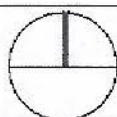
LEBEN AN DREI FLÜSSEN



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSSTAB

**BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU
"PATRICHING-WEST"
1. ÄNDERUNG
GEMARKUNG HACKLBERG**



M 1 : 1000

DATUM

01.10.08

VERFAHRENSVERMERKE

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 12.03.2008 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 11.07.2008 BIS 11.08.2008 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDE IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 17 VOM 02.07.2008 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 26.01.2009 GEMÄSS § 10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, 26.02.2009
STADT PASSAU



SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER

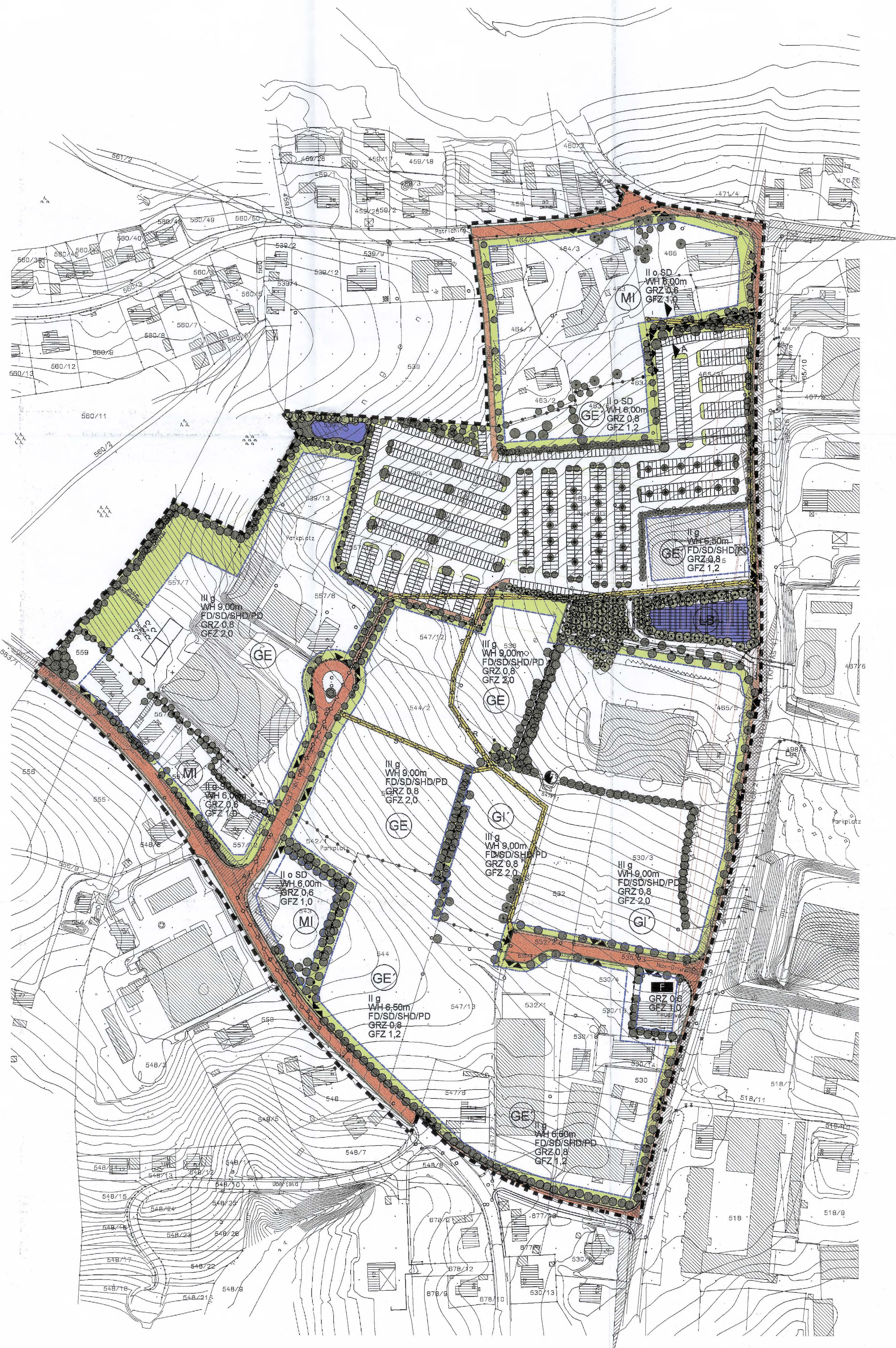
DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 13 AM 27.05.2009 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEI DER STADT PASSAU - STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, 20.05.2009
STADT PASSAU

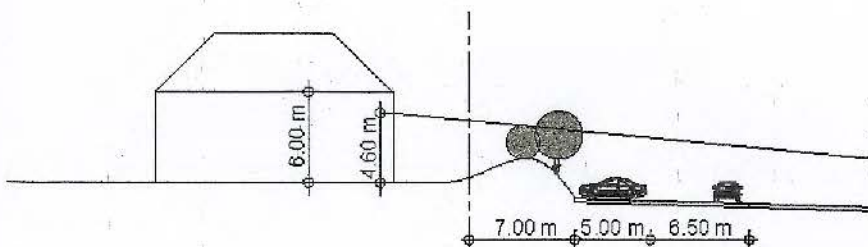
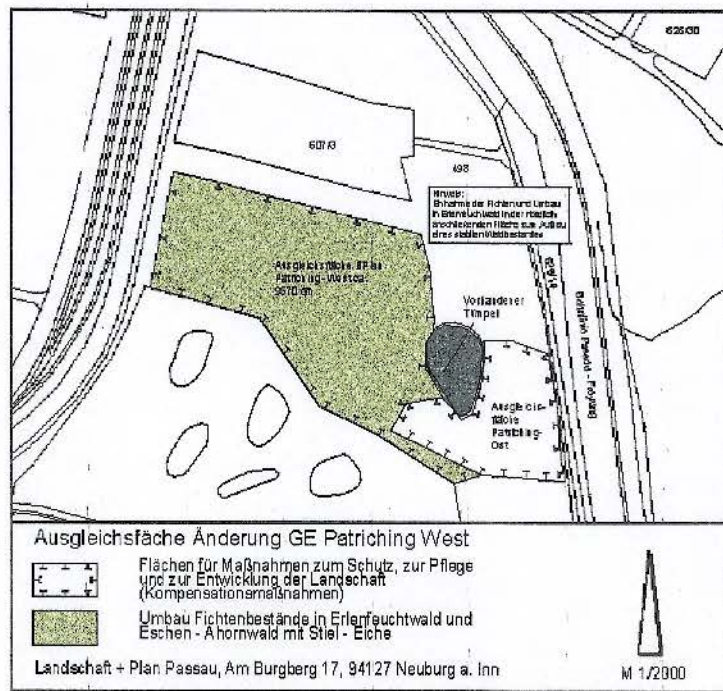


SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER



Ausgleichsfläche:



Schnitt A-A

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 GEBÄUDE

- 0.1.1 DACHFORM: FLACHDACH
DACHNEIGUNG: 0° - 3°
DACHEINDECKUNG: FOLIE O.Ä. MIT KIESSCHÜTTUNG; BEGRÜNTE DÄCHER

ODER

- DACHFORMEN: SATTELDACH, PULTDACH, WALMDACH, SHEDDACH
DACHNEIGUNG: 15° BIS 30° (SHEDDACH MAX. 60°)
DACHEINDECKUNG: ZIEGEL- ODER BETONPFANNEN, NICHT

REFLEKTIERENDE BLECHE.

BLEIDÄCHER SIND AUSGESCHLOSSEN

0.1.2 DACHAUFBAUTEN

DACHGAUPEN SIND MAX. 2 STÜCK
PRO DACHSEITE MIT JE. MAX. 1,75 M²
VORDERANSICHTSFLÄCHE ZULÄSSIG;
ZWERCHGIEBEL SIND ZULÄSSIG,
FIRST ZWERCHGIEBEL MIND. 0,50 M UNTER
FIRST HAUPTDACH,
BREITE DER ZWERCHGIEBELFELDER MAX.
3,50 M

0.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND IN IHRER ÄUSSEREN
GESTALTUNG DEN HAUPTGEBÄUDEN ANZUPASSEN

0.3 EINFRIEDUNGEN

- 0.3.1 IM MISCHGEBIET SIND HOLZLATTEENZÄUNE (KEINE JÄGERZÄUNE)
BIS ZU EINER HÖHE VON 1,50 M ZULÄSSIG; IM BEREICH VON
SICHTFELDERN MAX. 0,80 M.

- 0.3.2 IM GEWERBEGEBIET, EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET UND
EINGESCHRÄNKTES INDUSTRIEGEBIET SIND MASCHENDRAHTZÄUNE
BIS ZU EINER HÖHE VON MAX. 2,50 M ZULÄSSIG;
IM BEREICH VON SICHTFELDERN MAX. 0,80 M.

0.4 BODENVERSIEGELUNGEN

SIND AUF DAS UNUMGÄNGLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN;
STELLPLÄTZE SIND MÖGLICHST MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ANZULEGEN.

0.5 ENTWÄSSERUNG / SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

ES IST JEWEILS EIN ENTWÄSSERUNGSKONZEPT (FÜR WILDAUFFLIEßENDES WASSER,
OBERFLÄCHEN WASSER SOWIE SCHMUTZWASSER) ZU ERSTELLEN UND MIT DEN
DIENSTSTELLEN STADTENTWÄSSERUNG UND UMWELTAMTWASSERRECHT DER
STADT PASSAU SOWIE DEM WASSERWIRTSCHAFTSAMT ABZUSTIMMEN. DIE
ABWASSERENTSORGUNG IST IN EINEM BAUENTWURF DEM WASSERWIRTSCHAFTSAMT
DEGGENDORF / SERVICESTELLE PASSAU AUFZUZEIGEN UND GGF. WASSERRECHTLICH ZU
BEHANDELN.

EVTL. ERFORDERLICHE ABWASSERTECHNISCHE ERSCHLIEßUNGSMAßNAHMEN
SIND BIS ZUM ZEITPUNKT DER BEZUGSFERTIGKEIT ZU ERSTELLEN.

0.6 BODENSCHUTZ

ES WIRD EMPFOHLEN, BEI EVTL. AUSHUBARBEITEN DAS ANSTEHENDE ERDREICH
VON EINER FACHKUNDIGEN PERSON ORGANOLEPTISCH BEURTEILEN ZU LASSEN.
BEI OFFENSICHTLICHEN STÖRUNGEN ODER ANDEREN VERDACHTSMOMENTEN
(GERUCH, OPTIK USW.) IST DAS WASSERWIRTSCHAFTSAMT DEGGENDORF /
SERVICESTELLE PASSAU ENTSPRECHEND ZU INFORMIEREN.

0.7 VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

VERGNÜGUNGSSTÄTTEN, BORDELLE UND BORDELLÄHNLICHE BETRIEBE SIND AUSGESCHLOSSEN

GRÜNORDNUNG

0.1 ZU JEDEM BAUVORHABEN IST EIN QUALIFIZIERTER

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN DEM ANTRAG AUF BAUGENEHMIGUNG BEIZUFÜGEN. DER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN WIRD TEIL DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS.

0.2 ABSCHIRMUNG PARKPLATZ

AUF DER NEU ENTSTEHENDEN BÖSCHUNG (FLUR NR. 485/31) AN DER TITTLINGER STRASSE IST EINE 2-REIHIGE LAUBHECKE GEMÄß DER PFLANZLISTE 0.6.2.3 ZU PFLANZEN.

0.3 SCHUTZ BAUMPFLANZUNG

PARKPLATZBEPFLANZUNG MIT BÄUMEN IST DURCH POLLER ODER ÄHNLICHES GEGEN BEFAHREN ZU SICHERN

0.4 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ,

ZUR PFLEGE, ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

0.4.1 ERHALTUNG FEUCHTGEHÖLZ UND TEICH

DAS FEUCHTGEHÖLZ UND DER VORHANDENE TEICH SIND ZU ERHALTEN UND WÄHREND DER BAUMAßNAHME VOR BEEINTRÄCHTIGUNGEN ZU SCHÜTZEN.

0.4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

0.4.2.1 AUSGLEICHSFLÄCHE IM GELTUNGSBEREICH DES BPLANS (770 QM)

AUF FLURNUMMER 539/13 WIRD DIE ANLAGE EINES CA. 400 QM GROßEN TEICHES MIT ABSCHIRMENDEN GEHÖLZ GEMÄß PFLANZLISTE 0.6.3 UND WECHSELFEUCHTER WIESE FESTGESETZT. GESTALTUNG NACH ÖRTLICHER BAULEITUNG MIT VIELGESTALTIGEN UFERLINIEN, TIEF- UND FLACHWASSERBEREICHEN.

0.4.2.2 EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE AUF FLURNUMMER 498 (9.570 QM)

UMBAU FICHTENWALD IN DER AUE UND AUF DER BÖSCHUNG IN SCHWARZERLENFEUCHTWALD UND ESCHEN-AHORN-WALD MIT STIELEICHE DURCH KAHLSCHLAG UND WIEDERAUFFORSTUNG. ERHALTUNG VORHANDENER LAUBBÄUME. ANLAGE VON DREI MULDEN A 100 QM IN AUFGELICHTETEN BEREICHEN NACH ÖRTLICHER BAULEITUNG. NUR ANWENDUNGEN BODENSCHONENDER ERNTEVERFAHREN ZUGELASSEN. KONTROLLE AUF ANFLIEGENDEN JAPANISCHEN KNÖTERICH UND GGFS. BESEITIGEN, BIS SICH EINE GESCHLOSSENE KRAUTSCHICHT GEBILDET HAT. FÜR DIE ERLNPFLANZUNG IST PHYTHOPHTORAFREIES PFLANZMATERIAL (SCHRIFTLICHER NACHWEIS DER BAUMSCHULE) ZU VERWENDEN. HERKÜNFTE ALLER ARTEN: WUCHSGEBIET 11.2 - VORDERER BAYERISCHER WALD. DIE FLÄCHE IST GEGEN WILDVERBISS ZU ZÄUNEN.

0.5 ARTENSCHUTZRECHT

DIE RODUNG DER BESTEHENDEN BEPFLANZUNG MUSS AUßERHALB DER VOGELBRUTZEITEN ERFOLGEN. EINE RODUNG ZWISCHEN DEN 1.3. UND 30.9 IST NICHT ZULÄSSIG. GGFS. IST EINE AUSNAHMEGENEHMIGUNG BEIM UMWELTAMT EINZUHOLEN.

AUF DIE WANDERZEITEN DER AMPHIBIEN IST BEI DER BAUMAßNAHME RÜCKSICHT ZU NEHMEN (GGFS. EINSAMMELN DER TIERE MIT ÖKOLOGISCHER BAUBEGLEITUNG). TRENNUNG AUSGLEICHSFLÄCHE UND PARKPLATZ MIT 15 CM HOHER BETONRANDSTEINLEISTE.

0.6 Pflanzlisten

0.6.1 Parkplatzbepflanzung

Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)

Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12-14 cm

Spitzahorn *Acer platanoides*

Spitzahorn „Eurostar“ *Acer platanoides* „Eurostar“, Winterlinde *Tilia cordata*

Winterlinde „Greenspire“ *Tilia cordata* „Greenspire“, Schwedische Mehlbeere *Sorbus intermedia*

0.6.2 Schutzpflanzungen

0.6.2.1 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)

Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12-14 cm

Spitzahorn *Acer platanoides*, Bergahorn *Acer pseudoplatanus*

Stiel-Eiche *Quercus robur*, Winterlinde *Tilia cordata*

0.6.2.2 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)

Hochstämme (3 x v mDb), Stammumfang > 12-14 cm

Feldahorn *Acer campestre*, Hainbuche *Carpinus betulus*

Mehlbeere *Sorbus aria*, Vogelbeere *Sorbus aucuparia*

Vogelkirsche *Prunus avium*

0.6.2.3 Laubsträucher, 2xv, o.B. 60-100

Haselnuss *Corylus avellana*, Holunder *Sambucus nigra*

Hundsrose *Rosa canina*, Gemeiner Liguster *Ligustrum vulgare*

Kornelkirsche *Cornus mas*, Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*

Salweide *Salix caprea*, Weißdorn *Crataegus monogyna*

Wildbirne *Pyrus communis*, Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

0.6.3 Teichbepflanzung, 2xv, o.B. 60-100, autochthone Herkunft

Faulbaum *Rhamnus frangula*, Salweide *Salix caprea*

Traubenkirsche *Prunus padus*, Wasserschneeball *Viburnum opulus*

0.6.4 Pflanzmaßnahmen externe Ausgleichsfläche - Waldumbau, 2 j.v. 80-100,

Wuchsgebiet 11.2 „Vorderer Bayerischer Wald“

Bergahorn *Acer pseudoplatanus*, Herkunft 80106 (bis 800 m NN)

Esche *Fraxinus excelsior*, Herkunft 81106

Schwarzerle *Alnus glutinosa*, Herkunft 80206

Stiel-Eiche *Quercus robur*, Herkunft 81708

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 (MI) MISCHGEBIET GEMÄSS § 6 BAUNVO
I.D. FASSG. V. 23.01.1990
- 1.2 (GE) GEWERBEGEBIET GEMÄSS § 8 BAUNVO
I.D. FASSG. V. 23.01.1990
- 1.3 (GE') EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET:
WÄHREND DER NACHTZEIT (22:00 BIS
07.00 UHR) DARF EIN FLÄCHENBEZOGENER
SCHALLLEISTUNGSPEGEL VON 45 dB(A)
NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
DER STÖRUNGSGRAD WIRD ENTSPR.
EINEM MI FESTGESETZT.
- 1.4 (GI') EINGESCHRÄNKTES INDUSTRIEGEBIET:
WÄHREND DER NACHTZEIT (22.00 BIS
07:00 UHR) DARF EIN FLÄCHENBEZOGENER
SCHALLLEISTUNGSPEGEL VON 45 dB(A) NICHT
ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL:
IM MI UND GEMEINBEDARFSFLÄCHE GRZ = 0,6
IM GE, GE' UND GI' GRZ = 0,8
- 2.2 GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL:
IM MI UND GEMEINBEDARFSFLÄCHE GFZ = 1.0
IM GE' GFZ = 1.2
IM GE UND GI' GFZ = 2.0
- 2.3 WH WANDHÖHE
MASS DER MAX. WANDHÖHE (TALSEITS)
IM MI MAX. 6.50 M
IM GE' MAX. 6.50 M
IM GE, GI' MAX. 9.00 M
- 2.4 II,III ANZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN GESCHOSSE
- 2.5 ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 BAYBO
SIND EINZUHALTEN.

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

3.1 o OFFENE BAUWEISE

3.2 g GESCHLOSSENE BAUWEISE

3.3 ———— BAUGRENZE

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

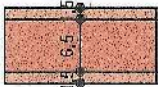


FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF,
FEUERWEHR

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

ENTFÄLLT

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1  ÖFFENTLICHE
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

6.2  ÖFFENTLICHER
GEHSTEIG UND FUSSWEG

6.3  FUSSWEG

6.4 ———— STRASSENBEGRENZUNGSLINIE UND
TRENNLINIE ZWISCHEN ÖFFENTLICHEN
UND PRIVATEN FLÄCHEN

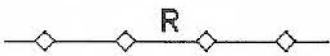
6.5  EIN- UND AUSFAHRTSBEREICHE

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN.

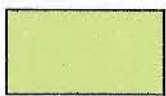


TRAFOSTATION

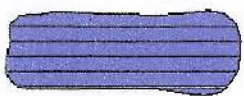
8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

- 8.1  ABWASSERKANAL UNTERIRDISCH
DIE EINLEITUNG IN DAS STÄDTISCHE KANALNETZ
HAT GEDROSSELT ZU ERFOLGEN. DIE EIN-
LEITUNGSMENGE IST MIT DER STADT PASSAU /
DIENSTSTELLE STADTENTWÄSSERUNG
ABZUSTIMMEN.
- 8.2  DRAINWASSERLEITUNG; UNTERIRDISCHES
WASSER AUS HAUSSICKERUNGEN VON
VERKEHRSANLAGEN UND AUS
DRAINIERUNGEN SIND IN DAS EIGENS
DAFÜR VORGESEHENE ROHRSYSTEM
(R) EINZULEITEN.
- 8.3  STARKSTROMKABEL, UNTERIRDISCH

9. GRÜNFLÄCHEN

- 9.1  PRIVATE GRÜNFLÄCHE NACH § 9 ABS. 1NR. 15BAUGB
- 9.2  LAUBBAUM - ZU ERHALTEN
- 9.3  LAUBBAUM - ZU PFLANZEN GEMÄß ARTENLISTE
- 9.4  STRAUCH - ZU PFLANZEN
- 9.5  SCHUTZPFLANZUNG - ZU ERHALTEN
- 9.6  PFLANZGEBOT FÜR SCHUTZPFLANZUNGEN
GEMÄß PFLANZLISTE 0.6.2
- 9.7  FEUCHTBIOTOP- ERHALTUNG DURCH SICHERUNG
DER SICKERWASSERZULEITUNG

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

- 10.1  WASSERFLÄCHE (TEICH)

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

ENTFÄLLT

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

ENTFÄLLT

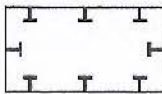
13. PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.1



FEUCHTGEHÖLZ - ZU ERHALTEN

13.2



AUSGLEICHSFLÄCHE GEMÄß § 1A BAUGB

13.2.1



ANLAGE TEICH

13.2.2



ENTWICKLUNG VON FEUCHTEN HOCHSTAUDEN -
FLUREN UND WECHSELFEUCHTEN WIESEN

13.2.3



PFLANZUNG LAUBGEHÖLZ GEMÄß
PFLANZLISTE 0.6.2.2

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR DIE STÄDTEBAULICHEN SANIERUNGSMASSNAHMEN

ENTFÄLLT

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1	SD	SATTELDACH
15.2	FD	FLACHDACH
15.3	PD	PULTDACH
15.4	SHD	SHEDDACH
15.5	WD	WALMDACH
15.6		FIRSTRICHTUNG
15.7		MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
15.8		ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
15.9		FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRMIMMISSIONEN SCHALLSCHUTZ (MÖGLICH SIND AB- SCHIRMUNGEN ODER SONSTIGE AKTIVE MAßNAHMEN). BEI REALISIERUNG BZW. TEILREALISIERUNG DES PARKPLATZES IN DIESEM BEREICH IST MIT DEM BAUANTRAG EIN SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN VORZULEGEN, WELCHES DIE EINHALTUNG DER IMMISSIONSRICHTWERTE DER TA LÄRM VON 1998 NACHWEIST.
15.10		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

PLANLICHE HINWEISE



BEST. GRUNDSTÜCKSGRENZEN



BEST. WOHNGEBÄUDE MIT
HAUSNUMMERN



BEST. NEBENGEBÄUDE



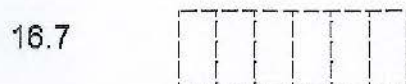
FLURGRUNDSTÜCKSNUMMER



BAUMWURFZONE:
IN EINEM 25 - METER BEREICH DÜRFEN
BAULICHE ANLAGEN NUR ENTSPRECHEND
DIN 1055 ERRICHTET WERDEN. DER LASTFALL
"BAUMWURF" IST BEI DER TRAGWERKSPLANUNG
ZU BERÜCKSICHTIGEN.



VORSCHLAG GESCHÜTZTER LANDSCHAFTS-
BESTANDTEIL (BIOTOP)



PKW-STELLPLÄTZE (PRIVAT)
SIEHE HIERZU 0.4 TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN.
DIE ERFORDERLICHE ANZAHL
DER STELLPLÄTZE RICHTET SICH
NACH DER STELLPLATZSATZUNG
DER STADT PASSAU



SICHTFELD:
VON ALLEN SICHTBEHINDERNDEN
GEGENSTÄNDEN FREIZUHALTEN, DIE
MEHR ALS 0.80 M ÜBER DIE FAHRBAHN-
OBERKANTE HINAUSRAGEN.