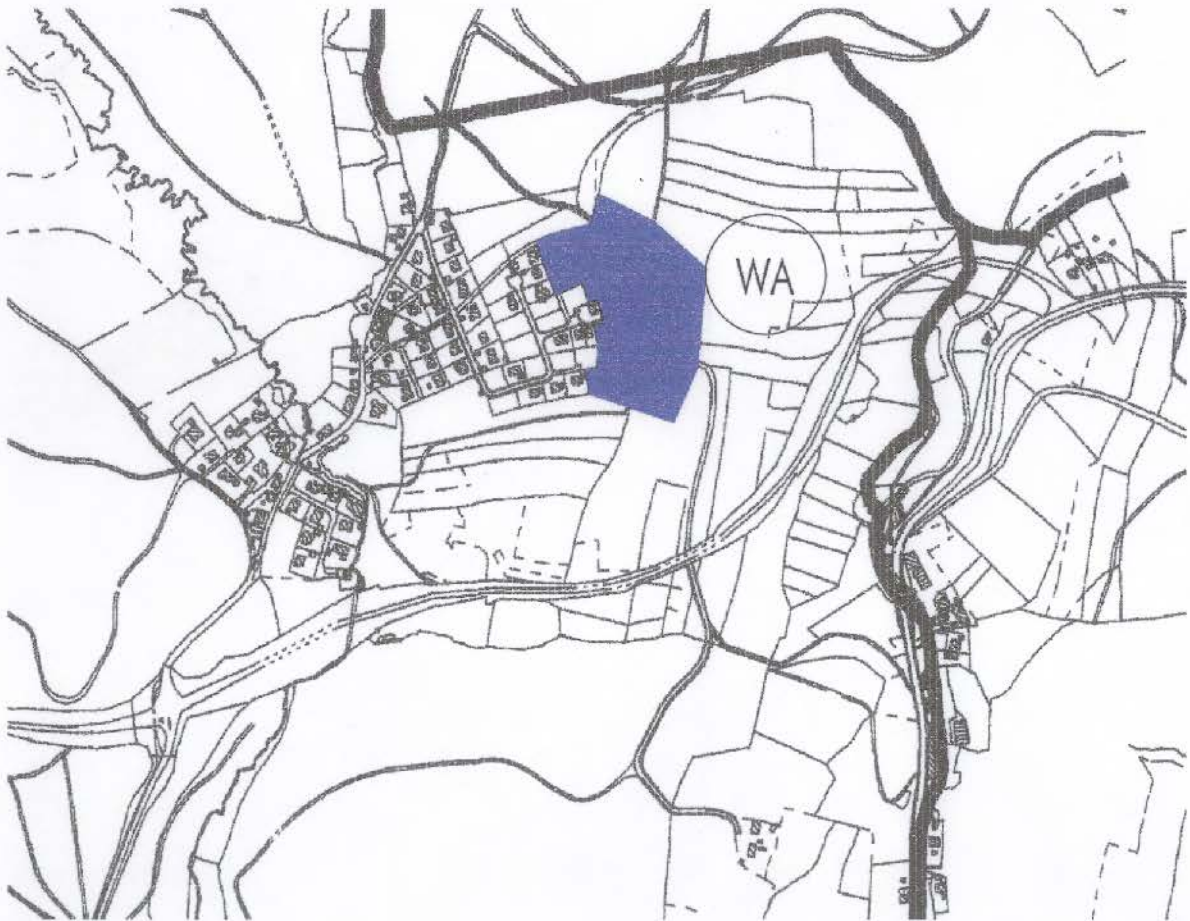




PASSAU

Leben an drei Flüssen



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "WITZMANNSBERG/PASSAU" 1. ÄNDERUNG GEMARKUNG GRUBWEG

STADTPLANUNG	6352-17	STATUS	DATUM	NAME
	BEARBEITET	ENTWURF	10.09.2002	ESH
	GEÄNDERT		16.07.2007	WH / JB
M 1 : 1000				

ARCHITEKT DIPL.-ING. (FH) ANTON KNÖN / ÄNDERUNG BEREICH FL.NR.: 118/19 + 118/3



VERFAHRENSVERMERKE

GEMARKUNG: GRUBWEG

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 05.04.2007 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 01.06.2007 BIS 02.07.2007 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDE IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 10 VOM 23.05.07 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 23.07.2007 GEMÄSS § 10 BAUGB I. V. M. ART. 91 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



SIEGEL

PASSAU, 26. JULI 2007
STADT PASSAU

OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 16 AM 01.08.2007 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAM-
WERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT IM UNTERNEHMEN
STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.



SIEGEL

PASSAU, 26. JULI 2007
STADT PASSAU

OBERBÜRGERMEISTER



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BAUNVO.
PRO GEBÄUDE SIND MAX. 2 WOHN-EINHEITEN ZULÄSSIG.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- | | | |
|-----|-------------|--|
| 2.1 | II | ZAHLE DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE,
AB EINER GELÄNDENEIGUNG VON 1,50 M BEZOGEN AUF DIE
GEBÄUDE-TIEFE IST HANBGAUWEISE U + E ANZUWENDEN. |
| 2.2 | GRZ = 0,3 | GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ), ALS HÖCHSTMASS |
| 2.3 | GFZ = (0,6) | GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ), ALS HÖCHSTMASS |
| 2.4 | WH | WANDHÖHE AN DER TRAU-FSEITE MAX. 6,75 M;
DIE WANDHÖHE WIRD BESTIMMT GEMÄSS ART. 6 ABS. 3 S.2 + 3 BAYBO |

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- | | | |
|-----|---|---------------------------|
| 3.1 | o | OFFENE BAUWEISE |
| 3.2 | | NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG |
| 3.3 | | BAUGRENZE |

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- | | | |
|-----|--|-------------------------------------|
| 4.1 | | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH |
| 4.2 | | FUSSWEG, BESCHRÄNKT-ÖFFENTLICH |
| 4.3 | | STRASSEN-BEGRENZUNGSLINIE |
| 4.4 | | PRIVATZUFABRT |

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

5.1  UNTERIRDISCHE LEITUNGEN, BESTEHEND
(ABWASSERKANAL - TRENNSYSTEM, ELEKTROKABEL)

5.2  UNTERIRDISCHE LEITUNGEN, GEPLANT

6. GRÜNFLÄCHEN

6.1  PRIVATE GRÜNFLÄCHE

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

7.1  BESTEHENDE GEHÖLZE, ZU ERHALTEN

7.2  EINZELBAUM, GEHÖLZE ZU PFLANZEN

7.3  UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZES

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

8.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES

8.2 SD, KWD SATTELDACH, KRÜPPELWALMDACH

8.3  GARAGE MIT EINFAHRTSRICHTUNG

8.4  BEBAUUNGSVORSCHLAG

8.5  MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHE

9. HINWEISE

9.1		GRUNDSTÜCKSGRENZE
9.2		VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
9.3	118/26	FLURSTÜCKSNUMMER
9.4		BESTEHENDES GEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
9.5		ZU BESEITIGENDES GEBÄUDE
9.6		TEICH, PRIVAT
9.7	(B) 198/2AB	SCHUTZWÜRDIGER BIOTOP MIT OBJEKTNR. GEM. BIOTOPKARTIERUNG
9.8	(LB) 198/1 AB	GEPLANTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH ART. 91 BAYBO ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1. GEBÄUDE

1.1	DACHFORM	a) SATTELDACH 25° - 35° NEIGUNG b) KRÜPPELWALME SIND BEI EINER DACHNEIGUNG AB 30° BIS ZU EINER HÖHE (SENKRECHT GEMESSEN) VON 1,50M ZULÄSSIG. c) WALMDACH d) PULTDACH
1.2	KNIESTOCK	HÖCHSTENS 0,75 M VON ROHDECKE BIS OK - FUSSPFETTE
1.3	DACHDECKUNG	TONZIEGEL ODER BETONDACHSTEINE, ROT
1.4	DACHAUFBAUTEN	PRO DACHSEITE SIND MAX. 2 DACHGAUPEN MIT EINER ANSICHTSFLÄCHE PRO GAUPE VON MAX. 1,25 QM ZULÄSSIG.
1.5	AUFBAUTEN	ANLAGEN ZUR NUTZUNG DER SONNENENERGIE SIND SOWOHL AUF DEN DACHFLÄCHEN ALS AUCH AN DEN SENKRECHTEN BAUTEILEN, WIE AUSSENWÄNDEN UND BRÜSTUNGEN ZULÄSSIG.
1.6	STÜTZMAUERN	NUR STATISCH BEDINGTE STÜTZMAUERN ZULÄSSIG; HÖHE MAX. 1,00 M BÖSCHUNGEN SIND ZU BEPFLANZEN; ABBÖSCHUNGEN SIND AUF EINANDER ABZUSTIMMEN.

2. VERSORGUNGS- UND TELEFONLEITUNGEN

2.1	VERSORGUNGS- UND TELEFONLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU VERLEGEN.
2.2	TEILSTÜCKE DER KANALISATION INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN STRASSE SIND PRIVAT.
2.3	ENTLANG DER ORTSSTRASSE VERLÄUFT EINE PRIVATE WASSERVERSORGUNGSLEITUNG, DEREN GENAUE LAGE Z. T. NICHT NÄHER BEKANNT IST.

3. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

3.1	GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND IN DACHFORM, DACHNEIGUNG UND EINDECKUNG, SOWIE WANDFLÄCHEN DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUGLEICHEN. ZUSAMMENGEBAUTE GEBÄUDE SIND EINHEITLICH ZU GESTALTEN.
-----	--

4. GARAGENVORFLÄCHEN

- 4.1 GARAGENVORFLÄCHEN SIND MIT MIND. 5 M LÄNGE AUSZUBILDEN UND MIT RASENPFLASTER, RASENGITTERSTEINEN, SCHOTTERASEN ODER WASSERGEBUNDENER DECKE NACH DIN HERZUSTELLEN; VERSIEGELTE FLÄCHEN SIND UNZULÄSSIG.

5. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

ALLE BAULICHEN ANLAGEN MÜSSEN ÜBER BEFESTIGTE STRASSEN UND WEGE ERREICHBAR SEIN. DIE FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF DEM GRUNDSTÜCK EINSCHLIESSLICH IHRER ZUFahrTEN MÜSSEN §3 ABS. 5 DVbAYBO UND DIN 14090 ENTSPRECHEN.

6. EINFRIEDUNGEN

- 6.1 ART UND HÖHE DER EINFRIEDUNG:
ZULÄSSIG SIND NUR HOLZLATTENZÄUNE MIT ODER OHNE HINTERPFLANZUNG, HECKENPFLANZUNGEN OHNE ZÄUNE UND MASCHENDRAHTZÄUNE MIT HECKENHINTERPFLANZUNG; MAUERN SIND UNZULÄSSIG.
BEI ALLEN PFLANZUNGEN SIND HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE ARTEN ZU VERWENDEN.
HÖHE MAX. 1,80 M BEI ZÄUNEN

- 6.2 MÜLLTONNEN SIND AN DEN ÖFFENTLICHEN ERSCHLIEßUNGSSTRASSEN IN MÜLLTONNENHÄUSCHEN ODER INNERHALB DER HÄUSER UNTERZUBRINGEN.

7. OBERFLÄCHENWASSER

- 7.1 ZUR VERMEIDUNG DES ABFLUSSES VON OBERFLÄCHENWASSER SOLLEN MASSNAHMEN WIE ZUM BEISPIEL DIE NATURNAHE AUSBILDUNG DER ENTWÄSSERUNGSEINRICHTUNGEN, DEZENTRALE REGENWASSERRÜCKHALTUNG, ERGRIFFEN WERDEN.
- 7.2 DAS ANFALLENDE REGENWASSER IST AUF DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN ZU BEHANDELN; ZUM BEISPIEL ZISTERNEN, VERSICKERUNG.

8. GRÜNORDNUNG

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

- 8.1 DIE NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE SIND MIT HEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN ZU BEGRÜNEN, WIE ZUM BEISPIEL

CARPINUS BETULUS	HAINBUCH
MALUS DOMESTICA	WILDAPFEL
PRUNUS AVIUM	VOGELKIRSCH
QUERCUS ROBUR	STIELEICH
SORBUS AUCUPARIA	EBERESCH

- 8.2 FÜR GEHÖLZE, DIE EINE HÖHE VON MEHR ALS 2 M ERREICHEN, IST EIN PFLANZABSTAND VON 4 M ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN EINZUHALTEN.
- 8.3 BEI DER DURCHFÜHRUNG VON GEHÖLZPFLANZUNGEN SIND DIE ENTSPRECHENDEN ABSTANDVORSCHRIFTEN VON VERSORGUNGSTRÄGERN BZW. NACH DEM NACHBARRECHT ZU BEACHTEN.
- 8.4 PFLANZUNGEN IM EINMÜNDUNGSBEREICH VON STRASSEN SIND SO ANZULEGEN UND ZU PFLEGEN, DASS KEINE SICHTHINDERNISSE ENTSTEHEN. BÄUME SIND ENTSPRECHEND AUSZUASTEN, STRÄUCHER DÜRFEN DIE HÖHE VON 0,80 M NICHT ÜBERSTEIGEN.
- 8.5 SCHUTZ DES OBERBODENS
BEI ALLEN BAUMASSNAHMEN IST DER OBERBODEN SO ZU SCHÜTZEN, DASS ER ZU JEDER ZEIT VERWENDUNGSFÄHIG IST. OBERBODENLAGER SIND FLÄCHIG MIT EINER DECKSAAT ZU VERSEHEN.
- 8.6 BEI WEGEN, ZUFahrTEN UND SONSTIGEN FLÄCHEN IST DIE BODENVERSIEGELUNG AUF DAS NOTWENDIGE MASS ZU BESCHRÄNKEN.