

**BEBAUUNGSPLAN "GÜTLBAUERWEG"**  
**22. ÄNDERUNG**  
**GEMARKUNG HAIDENHOF**

# VERFAHRENSVERMERKE

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 13.01.2015 HAT VOM ..... BIS  
..... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDE  
IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. .... VOM ..... BEKANNT GEMACHT.  
DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM .....  
GEMÄSS § 10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU,  
STADT PASSAU

SIEGEL

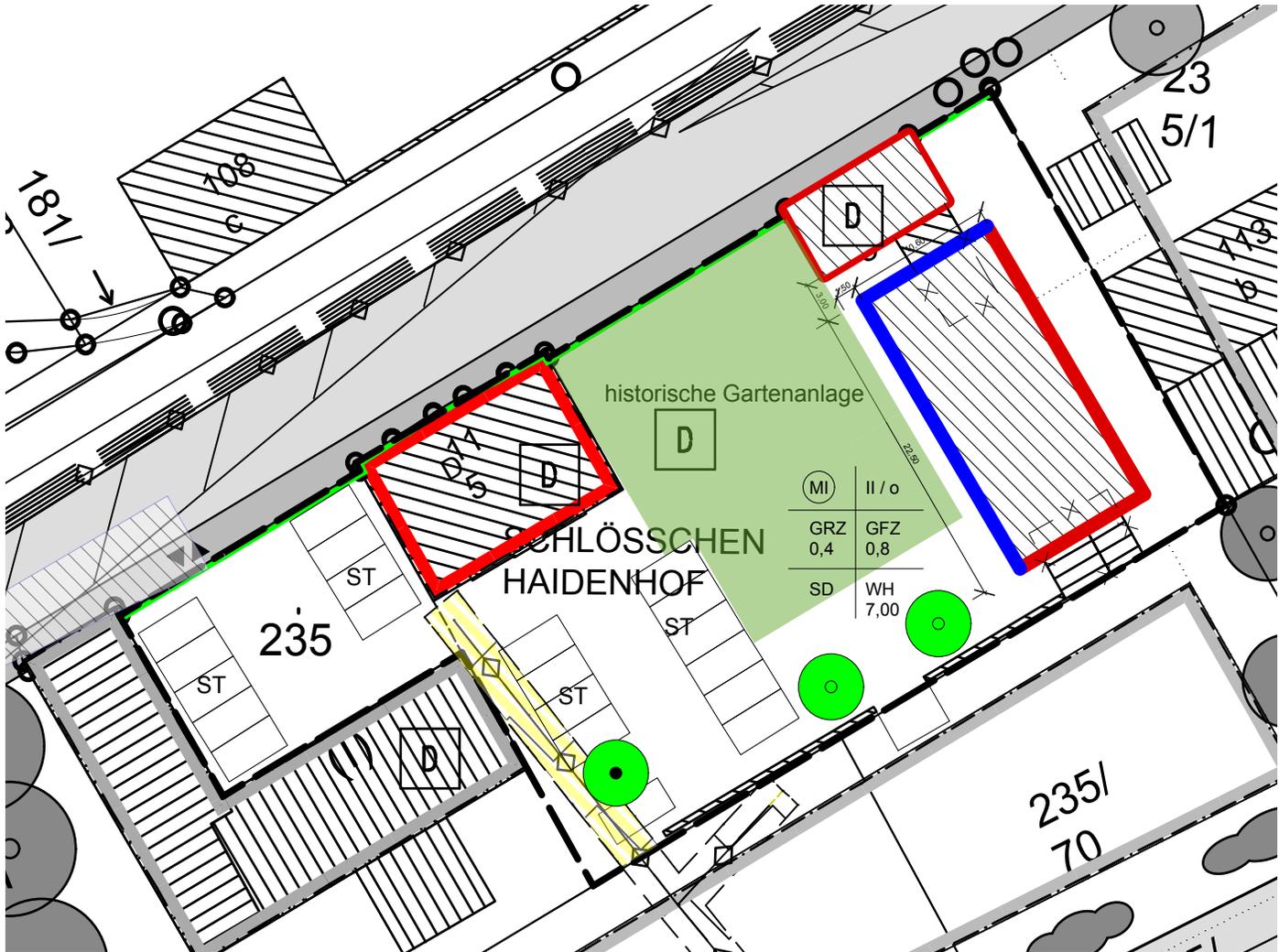
OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER  
BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. .... AM .....  
RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT  
WIRKSAM WERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANNNS EINSICHT BEI DER  
STADT PASSAU - STADTENTWICKLUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU,  
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER



M 1/500  
05.05.2015

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI MISCHGEBIET GEMÄSS §6 BAUNVO  
VERGNÜGUNGSSTÄTTEN UND TANKSTELLEN SIND  
AUSGESCHLOSSEN  
(§ 1 ABS. 6 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IM MISCHGEBIET, WOHNGEBIET  
UND SONDERGEBIET WIRD FÜR DEN  
ÄNDERUNGSBEREICH IN DER NUTZUNGSSCHABLONE EINDEUTIG  
FESTGELEGT.

GRZ 0.4

MAX. ZUL. GRUNDFLÄCHENZAHL

GFZ 0.8

MAX. ZUL. GESCHOSSFLÄCHENZAHL

II

ZWEI VOLLGESCHOSSE

WH 7m

7m MAX. WANDHÖHE JEWEILS AB URGELÄNDE

### BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

o OFFENE BAUWEISE

 BAULINIE

 BAUGRENZE; DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEMÄSS ART. 6 ABS. 4 UND 5 BAYBO SIND EINZUHALTEN.

### Weitere Festsetzungen



Straßenbegrenzungslinie



Abwasserleitung, öffentlich



zu belastende Fläche (Leitungsrecht)



Baudenkmal (eingetragen in Denkmalliste)

### sonstige Planzeichen



Umgrenzung des Geltungsbereiches der 22. Änderung



Gebäude, bestehend

235

Flurnummern



Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

ST

Stellplätze



Grundstückszu-/ausfahrt

SD

Satteldach

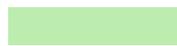


abzubrechendes Gebäude



Mauer

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



Private Grünfläche (Gartenanlage)



Bäume zu erhalten



Bäume neu zu pflanzen (Standort Vorschlag)  
zulässig sind folgende Arten:

Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Ulme	Ulmus carpinifolia
Feldahorn	Acer campestre
Weide	Salix spec.
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

## Textliche Festsetzungen

### 1. Gebäude

1.1. Dachform und Dachneigung  
Satteldach mit Dachneigung von ca. 15°

1.2 Dachdeckung  
Ziegel- oder Betondachsteine sowie nicht glänzende und nicht reflektierende Bleche

1.3 Fassadengestaltung  
Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen ist mit der Stadt Passau abzustimmen. Nicht reflektierende Fassadenverkleidungen sind zulässig. Werbeanlagen an Fassaden müssen sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur des jeweiligen Gebäudes eingliedern. Sämtliche Werbeanlagen sind mit der Stadt Passau abzustimmen.

2. Denkmalpflege  
Die als Denkmal gekennzeichneten Gebäude und Flächen unterliegen dem Denkmalschutz. Die Belange des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen und die Abstimmungen mit dem Denkmalamt sind einzuhalten.

Neuburger Straße 115; Neuburger Straße 115a. Ehem. Gutshof und Jagdschloss, sog. Schlösschen Haidenhof, zweigeschossiger spätbarocker Putzbau mit Mansardwalmdach und Mittelrisalit mit Frontispiz, von Johann Georg Hagenauer, 1790; ehem. Gesindehaus, traufständiger zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach nach 1800; Stadelteil eines hakenförmigen Wirtschaftshofes, Putzbau mit brettverschalttem Kniestock und flachem Walmdach, 2. Hälfte 19. Jh.; Gartenanlage mit Brunnen, Figurengruppe spielender Kinder, Zinkguss, von Max Klein, Berlin, 2. Hälfte 19. Jh., sowie zwei gemauerte verputzte Pfeiler mit Resten von Skulpturen (Löwen), um 1800; Einfriedung.

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

### 3. Freiflächen und Verkehrsflächen

3.1 Freiflächen, die nicht dem Verkehr dienen, sind zu begrünen.

3.2 Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

### 3.3 Entwässerung der Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwasser aller Art von Bauflächen einschl. der Verkehrsflächen dürfen nicht auf dem Straßengrund der öffentlichen Straßen bzw. in deren Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

3.4 Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

### 3.5 Entwässerung

Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem herzustellen.

Gemäß §55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen ist grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung anzustreben. Eine Einleitung von Neuanschlüssen in den öffentlichen Kanal kann daher nur gestattet werden, wenn eine Versickerung oder ein geeignetes Ableiten in ein Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich sein sollte. Zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation hat eine Einspeisung des Oberflächenwassers ggf. gedrosselt zu erfolgen. Die Entwässerungsplanung der jeweiligen Einzelbauvorhaben insbesondere bezüglich einer Einleitung in die Kanalisation sind daher mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Die weiteren Details der Entwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Dst. 450 Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

### 4. Leitungen

Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bei der Durchführung von Baumpflanzenarbeiten ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen gepflanzt werden (DIN 18920).

Der öffentliche Kanalverlauf muss mit einer Grunddienstbarkeit gesichert werden.

### 5. Naturschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist es erforderlich, dass die notwendige Fällung von Gehölzen grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres, also außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt und vor der notwendigen Fällung die Bäume auf eventuell vorhandene Höhlen oder Spaltenquartiere und diese wiederum auf den Besatz mit Fledermäusen oder Bilchen durch einen Fachmann kontrolliert werden. Falls Fledermäuse oder Bilche vorhanden sind, ist dies der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen. DIN 18 920 ist zum Schutz des vorhandenen, zu erhaltenden Baumes zu beachten.

### 6. Verkehrsbelange

Innerhalb von Sichtdreiecken an Einmündungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf die Sicht ab 0,80 m Höhe nicht beeinträchtigt werden, mit Ausnahme der denkmalgeschützten Mauer.

Die Ausfahrt aus dem Grundstück in die Neuburger Straße darf nur rechts erfolgen (Stadteinwärts).

Geeignete Fahrradstellplätze sind in ausreichender Zahl und Größe zu errichten.