



PASSAU

Leben an drei Flüssen



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDENUNGSPLAN DER STADT PASSAU "GRANECK", 4. ÄNDERUNG GEMARKUNG HAIDENHOF

STADTPLANUNG		STATUS	DATUM	NAME
		BEARBEITET	20.06.2017	
	M 1 : 1000	BEARBEITET	04.09.2017	

STADTPLANUNG



VERFAHRENSVERMERKE

GEMARKUNG: PASSAU

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM **20.06.2017** MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM **07.07.2017** BIS **07.08.2017**..
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU
NR. **18**..... VOM **28.06.2017**..... BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT
BESCHLUSS VOM **09.10.2017**.. GEMÄSS §10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, DEN **17. OKTOBER 2017**
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS §10 ABS.3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM
AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. **28** AM **18.10.2017** RECHTSVERBINDLICH.
DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU
JEDERMANN'S EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, DEN **17. OKTOBER 2017**
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



SONDERGEBIET SO EINZELHANDEL: HIER LEBENSMITTELDISCOUNTER
(§ 11 BAUNVO I. D. FASSUNG V. 23.01.1990)

DIE VERKAUFSFLÄCHE DARF INSGESAMT 1200 QM NICHT ÜBERSCHREITEN
DIE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE IST INSGESAMT AUF 1800 QM BEGRENZT.

IM HINBLICK AUF DIE GEPLANTE STELLPLATZSITUATION IST DIE GEWERBLICHE
NUTZUNG, INKLUSIVE DES DAMIT VERBUNDENEN AN-, ABFAHRTS- UND LIEFER-
VERKEHR NUR WÄHREND DER TAGESZEIT (06.00 – 22.00 UHR) ZULÄSSIG.
WÄHREND DER NACHT (22.00 – 6.00 UHR) DARF EIN FLÄCHEN-
BEZOGENER SCHALLLEISTUNGSPEGEL VON 45 dB(A) NICHT ÜBER-
SCHITTEN WERDEN. DER STÖRUNGSGRAD WIRD ENTSPRECHEND
EINEM MISCHGEBIET FESTGESETZT.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS NUTZUNGSSCHABLONE

GRZ	0,8 MAX. ZUL. GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ	1,0 MAX. ZUL. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II	MAX. ZUL. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

1.3 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
o	OFFENE BAUWEISE
	BAUGRENZE DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEM. ART. 6 BAYBO SIND EINZUHALTEN

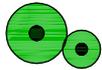
1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (ABTRENNUNG ZWISCHEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRUND)
	FUSSWEG (EIGENTÜMERWEG)
	EIN- UND AUSFAHRTEN

1.5 GRÜNFLÄCHEN

	GRÜNFLÄCHE, PRIVAT
---	--------------------

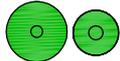
1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



BÄUME, GEHÖLZ ZU ERHALTEN



FREIWACHSENDE, STANDORTHEIMISCHE LAUBHECKEN ZU ERHALTEN
LAUBBÄUME 1. UND 2. ORDNUNG ZU PFLANZEN GEMÄSS
PFLANZLISTE



1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN

DIFFERENZIERTE
DACHFORMEN

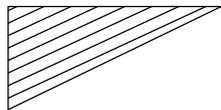
ZUL. DACHFORMEN: SATTELDACH, PULTDACH, FLACHDACH
WALMDACH ETC.



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 4. ÄNDERUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 3. ÄNDERUNG



SICHTDREIECKE (INNERHALB VON SICHTDREIECKEN AN EINMÜNDUNGEN
ZU ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN DARF DIE SICHT AB 0,80 METER
HÖHE NICHT BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

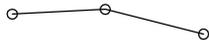
1.8 HINWEISE



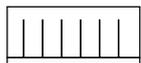
BEST. GEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

394/42

FLURSTÜCKSNUMMER



BEST. FLURSTÜCKSGRENZE



STELLPLÄTZE



BÖSCHUNGEN



UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETN UND SCHUTZOBJEKTEN
IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS

B

BIOTOP-NR. PA-1043-002
BIOTOPTYP: BAUMREIHE
LANDKREIS PASSAU, STADT
NATURRAUM: PASSAUER ABTEILAND U. NEUBURGER WALD
TF 02: BAUMGRUPPE AUS STIELEICHEN (STAMMDURCHMESSER 30 – 60 CM)
AUF EINER BÖSCHUNG. IM UNTERWUCHS WENIG STRÄUCHER UND
LICHTE GRASFLUREN.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAULICHE NUTZUNG

1. GARAGEN, TIEFGARAGEN UND CARPORTS
GARAGEN, TIEFGARAGEN UND CARPORTS SIND NUR INNERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG. SIE SIND AUF DAS HAUPTGEBÄUDE BEZÜGLICH MATERIAL, FASSADENGESTALTUNG UND DACHAUSBILDUNG ABZUSTIMMEN.
2. NEBENANLAGEN
NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 U. 2 BAUNVO SIND AUSSERHALB DER BAUGRENZEN NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG.

B. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (ART. 81 BAYBO)

1. GEBÄUDE
 - 1.1 DIE ERDGESCHOSSOBERKANTE DER GEPLANTEN GEBÄUDE IST AUF OBERKANTE DER STRASSE ZU BEZIEHEN. FOK EG SOWIE DIE KELLERLICHTSCHÄCHTE SIND MIND. 30 CM ÜBER GEPLANTES GOK ZU FÜHREN.
 - 1.2 DACHAUSBILDUNG
ALS DACHAUSBILDUNG SIND SATTELDACH (SD), ZELTDACH (ZD), WALMDACH (WD), PULTDACH (PD) UND FLACHDACH (FD) MIT EINER NEIGUNG VON 5° –15° ZULÄSSIG. ALS DECKUNGSMATERIALIEN SIND ZULÄSSIG: BLECHEINDECKUNG, FASERZEMENTPLATTEN UND ZIEGEL- BZW. BETONSTEINPLATTEN (IN NATURTÖNEN).
 - 1.3 FASSADEN
DIE FARBBLICHE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IST MIT DER STADT PASSAU ABZUSTIMMEN.
WERBEANLAGEN AN FASSADEN MÜSSEN SICH NACH MASSSTAB, ANBRINGUNGSART, WERKSTOFF UND FARBE IN DIE GESAMTARCHITEKTUR DES JEWEILIGEN GEBÄUDES EINGLIEDERN.
 - 1.4 DACHDECKUNG
UNBESCHICHTETE KUPFER-, ZINK- UND BLEIGEDECKTE DACHFLÄCHEN SIND ZU VERMEIDEN. AB EINER FLÄCHE VON 50 m² MÜSSEN BEI DIESEN MATERIALIEN ZUGELASSENE ANLAGEN GEM. ART. 41 BAYWG ZUR VORREINIGUNG DES NIEDERSCHLAGSWASERS VERWENDET WERDEN.
 - 1.5 SONNENENERGIE
ANLAGEN ZUR NUTZUNG DER SONNENENERGIE SIND SOWOHL AUF DACHFLÄCHEN ALS AUCH AUF SENKRECHTEN BAUTEILEN WIE AUSSENFASSADEN ZULÄSSIG.
2. AUSSENANLAGEN
 - 2.1 STÜTZMAUERN
SICHTBARE STÜTZMAUERN SIND NUR BEI GELÄNDE- ODER BETRIEBSBEDINGTEN ERFORDERNISSEN BIS ZU EINER HÖHE VON 1,50 M ZULÄSSIG.
SIE MÜSSEN EINEN ABSTAND ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE VON MINDESTENS 3 M HABEN UND SIND NACH MÖGLICHKEIT EINZUGRÜNEN.

2.2 EINFRIEDUNG

ZULÄSSIG SIND METALL- UND MASCHENDRAHTZÄUNE IN EINER HÖHE BIS 2,5 M. SIND AN GRUNDSTÜCKSGRENZEN PRIVATE GRÜNFLÄCHEN IM ANSCHLUSS AN ÖFFENTLICHE GEHWEGE, SO SIND DIESE PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN VON EINFRIEDUNGEN FREIZUHALTEN.

C VER- UND ENTSORGUNG

1. OBERFLÄCHENWASSER DER BAUFLÄCHEN
ABWÄSSER UND OBERFLÄCHENWÄSSER ALLER ART DÜRFEN VON BAUFLÄCHEN, EINSCHLIESSL. DER VERKEHRSFLÄCHEN, NICHT AUF ÖFFENTLICHENSTRASSEN GRUND BZW. IN DIE STRASSENENTWÄSSERUNGSANLAGEN ABGELEITET WERDEN.
2. WASSERVERSORGUNG
EINE ORDNUNGSGEMÄSSE VERSORGUNG MIT TRINK- UND BRAUCHWASSER IST SICHERGESTELLT. MIT GRUNDWASSER IST SPARSAM UMZUGEHEN. AUF DIE TECHNISCHEN MÖGLICHKEITEN WIRD HINGEWIESEN.
3. 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 DEN BAUAUFSICHTLICH EINGEFÜHRTEN RICHTLINIEN ÜBER FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR ENTSPRECHEN.
DIE MÖGLICHKEITEN ZUR ANLEITERUNG MITTELS DREHLEITERN SIND DABEI BESONDERS ZU BERÜCKSICHTIGEN.
4. OBERFLÄCHENWASSERENTSORGUNG BEI NEUBAUMASSNAHMEN
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 ENTWÄSSERUNGSANLAGEN DER JEWELIGEN EINEZELBAUVORHABEN – INSBESONDERE BEZÜGLICH DER 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.

D. VERKEHRSFLÄCHEN

1. STELLPLÄTZE SIND MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN WIE FOLGT ZU GESTALTEN:
 - WASSERGEBUNDENER BELAG
 - BETONPFLASTER MIT RASENFUGE, GRAU
 - NATURSTEINPFLASTER MIT RASENFUGE
 - RASENGITTERSTEINE
 - SCHÖTTERRASEN
 - DRAINFÄHIGES BETONPFLASTER
2. DIE FLÄCHEN, DIE NICHT FÜR ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE BENÖTIGT WERDEN, SIND ALS GRÜNFLÄCHEN AUSZUBILDEN.
3. FAHRRADSTELLPLÄTZE:
STELLPLÄTZE FÜR FAHRRÄDER SIND IN AUSREICHENDER ZAHL (1 FAHRRADSTELLPLATZ JE 150 QM HNF) UND GRÖSSE (MIND. 1,25 QM JE FAHRRADSTELLPLATZ) SOWIE IN GEEIGNETER BESCHAFFENHEIT (ZUM ANSCHLIESSEN DES RAHMENS) ZU ERRICHTEN.

E. WERBENALAGEN

1. WERBEANLAGEN MÜSSEN NACH GRÖSSE, ART, GESTALTUNG UND PROPORTIONALITÄT SO GESTALTET SEIN, DASS SIE NICHT VERUNSTALTEND WIRKEN UND AUCH DAS STRASSEN-, ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD NICHT VERUNSTALTEN.

F. GRÜNORDNUNG

BEPFLANZUNG

§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB

1. PFLANZUNG VON BÄUMEN

- 1.1 AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK IST EIN STANDORTGERECHTER LAUBBAUM JE 200 m² BEBAUTER UND BEFESTIGTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZU PFLANZEN. DIE DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTEN BÄUME SIND MIT ANZURECHNEN.
 - 1.2 ZUR BEGRÜNUNG VON STELLPLÄTZEN IST PRO 10 STELLPLÄTZE EIN BAUM 1. ODER 2. ORDNUNG GEMÄSS C1.4 IN EINER MIND. 10 QM GROSSEN ANGESÄTEN ODER BEPFLANZTEN BAUMSCHEIBE ZU PFLANZEN.
 - 1.3 DIE PFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN INNERHALB DER SICHTDREIECKE BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES JEWEILIGEN STRASSENBAULASTTRÄGERS. DIE BEPFLANZUNG DARF NICHT IN DAS LICHTRAUM-PROFIL DER STRASSE RAGEN. BÄUME SIND AUSZUASTEN, STRÄUCHER DÜRFEN DIE HÖHE VON 0,80 m NICHT ÜBERSCHREITEN. AUF DIE STRASSENENTWÄSSERUNG IST RÜCKSICHT ZU NEHMEN.
 - 1.4 BEI DER DURCHFÜHRUNG VON GEHÖLZPFLANZUNGEN SIND DIE ENTSPRECHENDEN ABSTANDS-VORSCHRIFTEN VON FERNMELDEAMT, ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN, NACHBARRECHT, STRASSENBAUAMT USW. ZU BEACHTEN.
 - 1.5 ZU ERHALTENDER BAUM- UND VEGETATIONSBESTAND IST VOR BEGINN DER BAUARBEITEN DURCH GEEIGNETE MASSNAHMEN ZU SCHÜTZEN.
 - 1.6 DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTE BAUMPFLANZUNGEN
ES SIND HEIMISCHE STANDORTGERECHTE LAUBBÄUME 1. UND 2. ORDNUNG AUTOCHTHONER HERKUNFT ALS HOCHSTAMM MIND. 3xv MB, STU 16-18 CM GEMÄSS ARTENLISTE 3.1 ZU VERWENDEN. FÜR DIE BEPFLANZUNG VON STELLPLÄTZEN SIND SORTEN ZULÄSSIG.
2. MINDESTENS 20% DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND ALS WIESEN- BZW. GEHÖLZFLÄCHEN OHNE JEGLICHE VERSIEGELUNG ODER INANSPRUCHNAHME ANZULEGEN. DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTE GRÜN- BZW. GEHÖLZPFLANZUNGEN SIND DARAUF ANZURECHNEN. FÜR DIE ANLAGE VON WIESENFLÄCHEN IST AUTOCHTHONES SAATGUT ZU VERWENDEN. GEHÖLZPFLANZUNGEN SIND GEMÄSS ARTENLISTE 3.2 VORZUNEHMEN.

3. ARTENLISTEN

3.1 ARTENLISTE 1

LAUBBÄUME I. UND II. ORDNUNG AUTOCHTHONER HERKUNFT MIT AUSNAHME DER SORTEN H. 3XV. MB, STU 16 - 18 CM

ACER CAMESTRE – FELDAHORN
ACER PLATANOIDES – SPITZAHORN
ACER PLATANOIDES 'GLOBOSUM' – KUGELAHORN
AESCULUS CARNEA 'BRIOTII' – ROTBLÜHENDE
KASTANIE
BETULA PENDULA – BIRKE
CARPINUS BETULUS – HAINBUCH
PRUNUS AVIUM – VOGELKIRSCH
PYRUS PYRASTER – HOLZBIRNE
QUERCUS ROBUR – STIELEICHE
SORBUS AUCUPARIA – VOGELBEERE
TILIA CORDATA – WINTERLINDE

3.2 ARTENLISTE 2
STRÄUCHER UND HEISTER AUTOCHTHONER HERKUNFT
80 % STRÄUCHER
20 % HEISTER

STRÄUCHER: 60 – 100 CM
CORYLUS AVELLANA – HASEL
CRATAEGUS OXYACANTHA – ZWEIGRIFFLIGER WEISSDORN
CRATAEGUS MONOGYNA – EINGRIFFLIGER WEISSDORN
CORNUS SANGUINEA – HARTRIEGEL
CORNUS MAS – KORNELKIRSCHEN
EUONYMUS EUROPAEUS – PFAFFENHÜTCHEN
LIGISTRUM VULGARE – GEMEINER LIGUSTER
LONICERA XYLOSTEUM – GEWÖHNLICHE HECKENKIRSCHEN
PRUNUS SPINOSA – SCHLEHE
RHAMNUS CATHARTICUS – KREUZDORN
ROSA ARVENSIS – HECKENROSE
VIBURNUM OPULUS – GEWÖHNLICHER SCHNEEBALL

HEISTER: 2XV.MB, 200 – 250 CM
ACER CAMESTRE – FELDAHORN
BETULA PENDULA – BIRKE
CARPINUS BETULUS – HAINBUCHEN
PRUNUS AVIUM – VOGELKIRSCHEN
PYRUS PYRASTER – HOLZBIRNE
QUERCUS PETRAEA – TRAUBENEICHE
QUERCUS ROBUR – STIELEICHE
SALIX CAPREA – SALWEIDE
SORBUS AUCUPARIA – VOGELBEERE
SORBUS TORMINALIS – ELSBEERE
TILIA CORDATA – WINTERLINDE

4. SCHUTZ DES OBERBODENS
BEI ALLEN BAUMASSNAHMEN IST DER OBERBODEN SO ZU SCHÜTZEN UND ZU PFLEGEN, DASS ER ZU JEDER ZEIT VERWENDUNGSFÄHIG IST. OBERBODENLAGER SIND OBERFLÄCHIG MIT EINER DECKSAAT ZU VERSEHEN.
5. PFLEGE DER PFLANZUNG
DIE FESTGESETZTE BEPFLANZUNG IST ZU PFLEGEN UND ZU ERHALTEN.
BEI AUSFALL VON PFLANZUNGEN IST ENTSPRECHEND DEN GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN NACHZUPFLANZEN.
6. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
JEDEM BAUANTRAG IST EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN MIT BEPFLANZUNGS- UND MATERIALANGABEN, DIE AUS DEN GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN ENTWICKELT WURDEN, BEIZUGEBEN. DER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN IST TEIL DER GENEHMIGUNGSPLANUNG.

G. HINWEISE

1. TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH
IM PLANBEREICH BEFINDEN SICH TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN DER TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH. VOR TIEFBAUARBEITEN ÜBER ODER IN UNMITTELBARER NÄHE DER ANLAGEN IST ES ERFORDERLICH, DASS SICH DIE BAUAUSFÜHRENDE VORHER VOM ZUSTÄNDIGEN RESSORT, FAX: 0391-580213737, E-MAIL: PLANAUSKUNFT.SUED@TELEKOM.DE, IN DIE GENAUE LAGE DIESER ANLAGEN EINWEISEN LASSEN.