



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO
- 2 WE BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN (WE) IN WOHNGEBÄUDEN
FÜR DOPPELHAUSHÄLFTEN IST JEWEILS MAX. EINE WOHNHEIT ZULÄSSIG.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ 0,4 ZULÄSSIGES HÖCHSTMASS NACH § 19 BAUNVO
- GFZ ①,7 ZULÄSSIGES HÖCHSTMASS NACH § 19 BAUNVO
- II+UG MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, UG ALS VOLLGESCHOSS (HANGBAUWEISE)

BAUGRENZEN, BAUWEISE

- o OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE (ABSTANDSFLÄCHEN GEMÄSS ART. 6 BAYBO SIND EINZUHALTEN.)
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

SONSTIGE PLANZEICHEN

- PRIVATE ZUFAHRT
- STRABENBEGRENZUNGSLINIE
- ABZUBRECHENDES GEBÄUDE
- SD; PD ZUL. DACHFORMEN: SATTELDACH UND PULTDACH
- ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNGEN
- MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE ZU GUNSTEN DER STADT PASSAU
BZW. UNTERIRDISCHER ABWASSERKANAL, ÖFFENTLICH
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
'WOLF- HUBER- STRASSE'
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- EIN-/AUSFAHRT
- ANPFLANZEN: BÄUME; VORGESCHLAGENE POSITION
- SICHTDREIECK, VON SICHTBEHINDERNDEN GEGENSTÄNDEN BIS ZU EINER HÖHE VON
0,80m FREIZUHALTEN. WENN NICHT GEWÄHRLEISTET: VERKEHRSSPIEGEL NÖTIG

HINWEISE

- BAUMWURFZONE
DER LASTFALL BAUMWURF IST BEI DER TRAGWERKSPLANUNG
IN EINEM 25 METER-BEREICH (BAUMWURFZONE) ZU BERÜCKSICHTIGEN.
SIEHE HIERZU UNTER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GEBÄUDE

DACHFORM: SATTELDACH ODER GEGENSEITIG GENEIGTES PULTDACH 10 - 25°
DACHDECKUNG: ZIEGEL, BETONPFANNEN ODER BESCHICHTETE METALLDECKUNG IN ROTTÖNEN, DUNKEL-
 BRAUN, ANTHRACIT. BLEI- ODER UNBESCHICHTETE METALLDECKUNGEN SIND UNZULÄSSIG.
KNIESTOCK: KEINE VORGABEN
WANDHÖHE: TRAUFHÖHE MAX 348,20m üNN
GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE: FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND SATTELDACH, PULTDACH UND
 FLACHDACH ZULÄSSIG. FLACHDACH ALS FOLIEN, FOLIEN/KIES ODER GRÜNDACH

AUSSENANLAGEN

SICHTBARE STÜTZMAUERN SIND NUR BEI STATISCH UND GELÄNDEBEDINGTEN ERFORDERNISSEN ZULÄSSIG.
 HÖHE MAX. 1,50m. SIE MÜSSEN EINEN GRENZABSTAND VON MIND. 3,00m HABEN. ES WIRD EMPFOHLEN, DIE
 STÜTZMAUERN DURCH PFLANZUNG VON ÜBERHÄNGENDEN ARTEN ZU BEGRÜNEN.
 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND IM BAUANTRAG UNTER ANGABE DES NATÜRLICHEN GELÄNDES
 UND DER OBERKANTE STRASSE DARZUSTELLEN UND BEDÜRFEN DER GENEHMIGUNG. BÖSCHUNGEN SIND BIS
 ZU EINER HÖHE VON MAX. 1,50m ZULÄSSIG UND DÜRFEN NICHT STEILER SEIN ALS 1:1,5. SIE MÜSSEN AN DAS
 URSPRÜNGLICHE GELÄNDE AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ANSCHLIEßEN.
 BÖSCHUNGEN, STÜTZMAUERN, AUSSENTREPPEN UND STELLPLÄTZE SIND AUßERHALB DES BAUFENSTERS ZULÄS-
 SIG.
EINFRIEDUNGEN: ALS METALL- HOLZ-, ODER LEBENDE ZÄUNE MIT EINER HÖHE VON BIS ZU 1,50m ZULÄSSIG.

STELLPLÄTZE:

STELLPLÄTZE WERDEN AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK NACHGEWIESEN.

FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR

FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF DEN GRUNDSTÜCKEN (INSBESONDERE ZUFahrTEN, DURCHFahrTEN, AUF-
 STELLFLÄCHEN, BEWEGUNGSFLÄCHEN USW.) SIND IN AUSREICHENDEM UMFANG VORZUSEHEN BZW. AUFRECHT
 ZU ERHALTEN. DABEI SIND MINDESTENS DIE ANFORDERUNGEN DER RICHTLINIEN ÜBER FLÄCHEN FÜR DIE
 FEUERWEHR (STAND 2007) EINZUHALTEN.

OBERFLÄCHENWASSER- UND SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

GEMÄSS § 55 WASSERHAUSHALTSGESTZ (WHG) IST DAS AUF EINEM GRUNDSTÜCK ANFALLENDE
 NIEDERSCHLAGSWASSER ORTSNAH ZU VERSICKERN ODER ÜBER EINE KANALISATION OHNE VERMISCHUNG MIT
 SCHMUTZWASSER IN EIN GEWÄSSER EINZULEITEN. BEI NEUANSCHLÜßEN WIRD DAHER GRUNDSÄTZLICH EINE
 DEZENTRALE BESEITIGUNG ANGESTREBT. IST EINE VERSICKERUNG ODER EINE EINLEITUNG IN GEWÄSSER AUS
 TECHNISCHEN ODER RECHTLICHEN GRÜNDEN NICHT MÖGLICH, KANN EINE EINLEITUNG IN DEN ÖFFENTLICHEN
 KANAL GESTATTET WERDEN. ZUR VERMEIDUNG EINER ÜBERLASTUNG DER BESTEHENDEN KANALISATION HAT
 EINE EINSPESUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS JEDOCH GEDROSSELT ZU ERFOLGEN. DIESBEZÜGLICH SIND
 DIE ENTWÄSSERUNGSPLANUNGEN DER JEWEILIGEN EINZELBAUVORHABEN MIT DER DIENSTSTELLE 450 STANDT-
 ENTWÄSSERUNG ABZUSTIMMEN. DIE WEITEREN DETAILS DER ENTWÄSSERUNG SIND IM BAUGENEHMIGUNGS-
 VERFAHREN BZW. FREISTELLUNGSVERFAHREN EBENFALLS MIT DER DIENSTSTELLE 450 STADTENTWÄSSERUNG
 ZU REGELN. DIE BESTIMMUNGEN DER ENTWÄSSERUNGSSATZUNG DER STADT PASSAU SIND ZU BEACHTEN UND
 EINZUHALTEN. DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE IST IM TRENNSYSTEM HERZUSTELLEN. ZUDEM IST
 ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSER IN EINER ZISTERNE ZU SAMMELN UND WIEDER ZU VERWENDEN.

EMPFEHLUNGEN

UM DEN ANFALL VON OBERFLÄCHENWASSER GERING ZU HALTEN, DIE VERDUNSTUNG ZU FÖRDERN UND DEN
 GRUNDWASSERHAUSHALT ZU STÄRKEN, WERDEN FOLGENDE MAßNHAMEN EMPFOHLEN:
 - NATURNAHE AUSBILDUNG DER ENTWÄSSERUNGSANLAGE
 - DEZENTRALE REGENWASSERRÜCKHALTUNG AUF PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKEN
 - BEGRENZUNG DER NEU ZU VERSIEGELNDEN VERKEHRSLÄCHEN AUF DAS UNBEDINGT NOTWENDIGE MAB
 - AUSBILDUNG UNTERGEORDNETER VERKEHRSLÄCHEN MIT VERSICKERUNGSFÄHIGEN BELÄGEN

ERSCHLIEßUNGSANLAGEN:

EVTL. ANFALLENDE KOSTEN FÜR DEN UMBAU DER ERSCHLIEßUNGSANLAGEN (BORDSTEINABSINKUNGEN, ETC.)
 GEHEN ZU LASTEN DES ANTRAGSTELLERS.

WALDGRENZE

ENTLANG DER NÖRDNWESTLICHEN GELTUNGSBEREICHSGRENZE BEFINDET SICH EIN MISCHWALD AUF FLURNUM-
 MER 79 GEMARKUNG HAIDENHOF.
 UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER VORHANDENEN SITUATION (MULDENLAGE, STANDORT, EXPOSITION, BAUMAR-
 TEN UND DER GRENZNÄHEN BEBAUUNG) WIRD EINE MITTELGROSSE GEFÄHRDUNGSSTUFE ANGENOMMEN.
 BEI EINER ANNAHME, DASS DIE BÄUME EINE HÖHE VON CA. 25 - 30 M ERREICHEN, WIRD EINE
 BAUMFALLGRENZE IM ABSTAND VON 25 M ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE DES GRUNDSTÜCKES FL.NR. 79 IM
 B-PLAN NACHRICHTLICH EINGETRAGEN.

FÜR BAUTEN INNERHALB DIESER ZONE, DIE AUFENTHALTSRÄUME ENTHALTEN, IST EINE BESCHEINIGUNG EINES
 SACHVERSTÄNDIGEN GEMÄSS PRÜFVBau ÜBER DIE VOLLSTÄNDIGKEIT UND RICHTIGKEIT DES
 STANDSICHERHEITSNACHWEISES UND DIE IN BEZUG AUF DIE STANDSICHERHEIT ORDNUNGSGEMÄSSE
 BAUAUSFÜHRUNG ZU ERSTELLEN.
 GEBÄUDE MIT AUFENTHALTSRÄUMEN SIND SO ZU KONSTRUIEREN UND IHRE BAUTEILE SO ZU DIMENSIONIE-
 REN, DASS SICH IM GEBÄUDE AUFHALTENDE PERSONEN BEI EINEM BAUMWURF AUSREICHEND GESCHÜTZT
 SIND.
 NEBENANLAGEN NACH § 23 ABS. 5 BAUNVO, DIE ZUM DAUERHAFTEN ODER AUCH NUR ZUM VORÜBERGEHEN-
 DEN AUFENTHALT VON PERSONEN BESTIMMT SIND, SIND AUßERHALB DES BAUFENSTERS IM BEREICH DER
 BAUMFALLGRENZE NICHT ZULÄSSIG.

BEEINTRÄCHTIGUNGEN

DER VORHABENTRÄGER HAT DAMIT ZU RECHNEN, DASS BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DEN ÜBERHANG,
 DURCH LAUB- UND NADELSTREU, ZAPFENWURF, BESCHATTUNG UND ÄHNLICHES AUFTRETEN KÖNNEN.
 DIESE SIND ZU DULDEN.

HAFTUNGSFREISTELLUNG

WERDEN ANLAGEN INNERHALB DER BAUMFALLGRENZE ERRICHTET, SO IST DIE STADT PASSAU ALS EIGENTÜMER
 DES BETROFFENEN WALDGRUNDSTÜCKES FL.NR. 79, DAS FORSTAMT SOWIE DIE IN DER SACHE BEFASSTEN
 BEDIENSTETEN DER STADT PASSAU VON DER HAFTUNG FREIZUSTELLEN. EINE ENTSPRECHENDE ERKLÄRUNG IST
 SPÄTESTENS BEI BAUGENEHMIGUNGSANTRAG MIT EINZUREICHEN. EINE HAFTUNGSFREISTELLUNG IST AUCH FÜR
 DEN FALL EINES FREISTELLUNGSVERFAHRENS VORZULEGEN.
 DIE ENTHALTUNG IST UNWIDERRUFLICH DURCH DEN BAUHERREN AUCH FÜR DESSEN RECHTSNACHFOLGER ZU
 ERKLÄREN.

VORKEHRUNGEN GEGEN FUNKENFLUG

WERDEN KAMINE IM ABSTAND VON 15,0 M BIS 25,0 M ZUM WALDRAND ERRICHTET, SIND ZUR VERHÜTUNG
 EINES WALDBRANDES AN DEN KAMINAUSTRITTSÖFFNUNGEN GEEIGNETE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ GEGEN
 FUNKENFLUG ZU TREFFEN. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN FUNKENFLUG SIND AUCH BEI OFFENEM
 FEUER ERFORDERLICH.

ANSONSTEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES.

VERFAHRENSVERMERKE

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 27.04.2017 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 12.05.2017 BIS
 12.06.2017 ÖFFENTLICH AUSGEGLEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT
 DER STADT PASSAU NR. 13 VOM 03.05.2017 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
 JEDERMANNS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG DER DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, DEN 17. OKTOBER 2017

STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER



BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU				
'WOLF- HUBER- STRASSE'				
1. ÄNDERUNG				
GEMARKUNG HAIDENHOF				
STADTPLANUNG		STATUS	DATUM	NAMM
	BEARBEITET		27.04.2017	HFF
	GEÄNDERT		10.07.2017	HFF
	GEÄNDERT		17.07.2017	HFF
M 1 : 1000				