

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU  
,WOLF- HUBER- STRAÙE'  
1.ÄNDERUNG  
GEMARKUNG HAIDENHOF

STADTPLANUNG		STATUS	DATUM	NAME	
		BEARBEITET	27.04.2017	HFE	
		GEÄNDERT	10.07.2017	HFE	
M 1 : 1000		GEÄNDERT	17.07.2017	HFE	

# VERFAHRENSVERMERKE

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 27.04.2017 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 12.05.2017 BIS 12.06.2017 ÖFFENTLICH AUSGFELEN. 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





# 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.

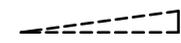
## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ	0,4 ZULÄSSIGES HÖCHSTMASS NACH § 19 BAUNVO
GFZ	(0,7) 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
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	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, DUNKELBRAUN, ANTHRAZIT. 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 BEDÜRFFEN 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 ZULÄSSIG.

**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, DURCHFARTEN, AUFSTELLFLÄCHEN, 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 EINSPEISUNG 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 BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN 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 ENTWÄSSERUNGSEINRICHTUNGEN
- DEZENTRALE REGENWASSERRÜCKHALTUNG AUF PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKEN
- BEGRENZUNG DER NEU ZU VERSIEGELNDEN VERKEHRSLÄCHEN AUF DAS UNBEDINGT NOTWENDIGE MAß
- AUSBILDUNG UNTERGEORDNETER VERKEHRSLÄCHEN MIT VERSICKERUNGSFÄHIGEN BELÄGEN

## ERSCHLIEßUNGSANLAGEN:

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

## WALDGRENZE

ENTLANG DER NORDWESTLICHEN GELTUNGSBEREICHSGRENZE BEFINDET SICH EIN MISCHWALD AUF FLURNUMMER 79 GEMARKUNG HAIDENHOF.

UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER VORHANDENEN SITUATION (MULDENLAGE, STANDORT, EXPOSITION, BAUMARTEN UND DER GRENZNAHEN 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 DIMENSIONIEREN, 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 VORÜBERGEHENDEN 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 WALDGRUNDSTÜCKS 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 ENTHAFTUNG 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.