

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

|  |            |        |            |      |
|--|------------|--------|------------|------|
| STADTPLANUNG   |            | STATUS | DATUM      | NAME |
|  | BEARBEITET |        | 02.10.2012 | ESH  |
| M 1 : 1000   |            |        |            |      |

STADTPLANUNG



# VERFAHRENSVERMERKE

GEMARKUNG: PASSAU

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 02.10.2012 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 19.10.2012 BIS 19.11.2012 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 25 VOM 10.10.2012 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 17.12.2012 GEMÄSS §10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU,05.02.2013  
STADT PASSAU

SIEGEL

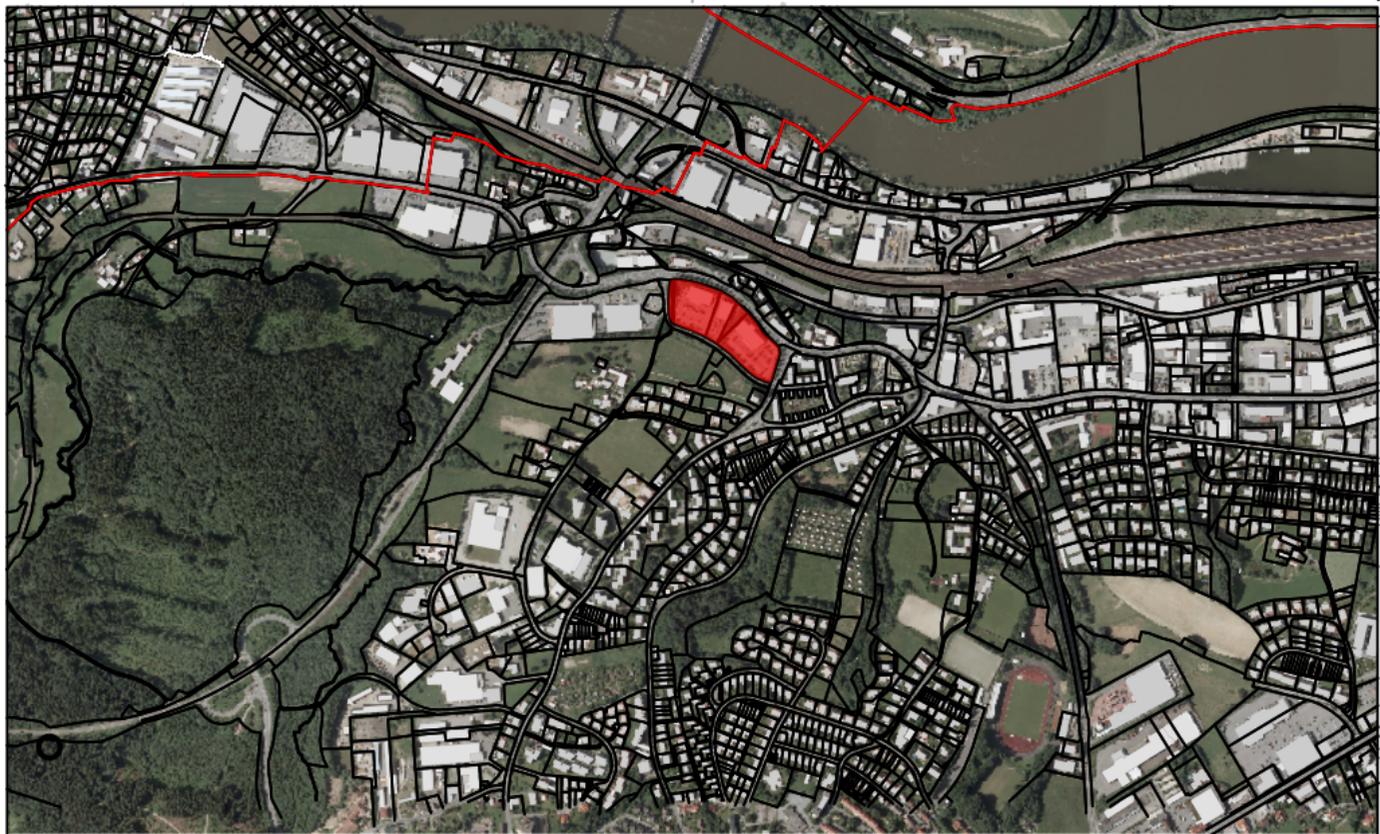
OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS §10 ABS.3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 27 AM 04.10.2017 RECHTSVERBINDLICH.  
DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, 02.10.2017  
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER



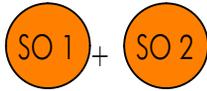
ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB



# 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 JE DISCOUNTER INSGESAMT 1000 QM NICHT ÜBERSCHREITEN.

DIE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE IST JE DISCOUNTER 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- SCHRITTEN WERDEN. DER STÖRUNGSGRAD WIRD ENTSPRECHEND EINEM MISCHGEBIET FESTGESETZT.



EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (§ 8 BAUNVO I. D. FASSUNG V. 23.01.1990)

NICHT ZULÄSSIG SIND TANKSTELLEN, LAGERHÄUSER UND -PLÄTZE WÄHREND DER NACHT (22.00 - 6.00 UHR) DARF EIN FLÄCHEN- BEZOGENER SCHALLLEISTUNGSPEGEL VON 45 dB(A) NICHT ÜBER- SCHRITTEN WERDEN. DER STÖRUNGSGRAD WIRD ENTSPRECHEND EINEM MISCHGEBIET FESTGESETZT.

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS NUTZUNGSSCHABLONE

|     |                                  |
|-----|----------------------------------|
| GRZ | MAX. ZUL. GRUNDFLÄCHENZAHL       |
| GFZ | MAX. ZUL. GESCHOSSFLÄCHENZAHL    |
| III | MAX. ZUL. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE |

## 1.3 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

g GESCHLOSSENE BAUWEISE

o OFFENE BAUWEISE

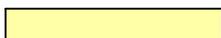


BAUGRENZE  
DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEM. ART. 6 BAYBO SIND EINZUHALTEN

## 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

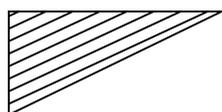
## 1.7 SONSTIGE PLANZEICHEN

DIFFERENZIERTERTE  
DACHFORMEN

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



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



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



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

## 1.8 HINWEISE



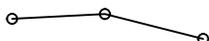
HÖHENLINIEN



BEST. GEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

1001/3

FLURSTÜCKSNUMMER



BEST. FLURSTÜCKSGRENZE



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

2.2

## 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.
- 4.

## 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 m<sup>2</sup> 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.
- 1.3 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.
- 1.4
- 1.4.1

## C VER- UND ENTSORGUNG

1. OBERFLÄCHENWASSER DER BAUFLÄCHEN  
ABWÄSSER UND OBERFLÄCHENWÄSSER ALLER ART DÜRFEN VON BAUFLÄCHEN, EINSCHLIESSL. DER VERKEHRSFLÄCHEN, NICHT AUF ÖFFENTLICHENSTRASSENGRUND 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.

## D. VERKEHRSFLÄCHEN

1. STELLPLÄTZE SIND MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN WIE FOLGT ZU GESTALTEN:
  - WASSERGEBUNDENER BELAG
  - BETONPFLASTER MIT RASENFUGE, GRAU
  - NATURSTEINPFLASTER MIT RASENFUGE
  - RASENGITTERSTEINE
  - SCHOTTERRASEN
  - DRAINFÄHIGES BETONPFLASTER
2. DIE FLÄCHEN, DIE NICHT FÜR ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE BENÖTIGT WERDEN, SIND ALS GRÜNFLÄCHEN AUSZUBILDEN.

## 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 m<sup>2</sup> 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 ABSTANDSVORSCHRIFTEN 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 PYRATER - 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.