PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO
DIE NACH § 4 (3) NR. 4 + 5 BAUNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN SIND NACH § 1 (6) BAUNVO AUSGESCHLOSSEN.

BEGRENZUNG DER WOHNEINHEITEN IN DEN WOHNGEBIETEN MIT EINZEL- UND DOPPELHÄUSER:
JE EINZELHAUS BZW. DOPPELHAUSHÄLFTE SIND MAX. 1 HAUPTWOHNUNG UND 1 EINLIEGERWOHNUNG (MAX. 40 M2) ZULÄSSIG

1.1.1 FLÄCHE FÜR SOZIALEN MIETWOHNUNGSBAU

1.2 MI — MISCHGEBIET GEM. § 6 BAUNVO
TANKSTELLEN UND VERGNÜGUNSSTÄTTEN SIND NACH § 1 (6) BAUNVO UNZULÄSSIG.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 IM WA1 UND WA 2 GELTEN FOLGENDE NUTZUNGSZAHLEN:
0.4 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
0.8 MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) BEI MAX. II ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSEN
II ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS ZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE GEM. ART. 2 ABS. 5 BAYBO
WH 7,50m MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE BEI 2-GESCHOSSIGER BEBAUUNG (GEMESSEN VON OK. URGELÄNDE BIS SCHNITTPUNKT WAND/DACHHAUT BZW. OBEREN ABSCHLUSS DER WAND)
AB EINER GELÄNDENEIGUNG VON 1,50 M BEZOGEN AUF DIE GEBÄUDETIEFE IST HANGBAUWEISE ANZUWENDEN.

2.2 IM WA3 UND WA4 GELTEN FOLGENDE NUTZUNGSZAHLEN:
0.4 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
1,2 MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) BEI MAX. III ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSEN
II+DG ZWEI VOLLGESCHOSSE UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS; DACHGESCHOSS DARF VOLLGESCHOSS SEIN.
WH 9,00 m MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE BEI II+DG (GEMESSEN VON OK. URGELÄNDE BIS SCHNITTPUNKT WAND/DACHHAUT BZW. OBEREN ABSCHLUSS DER WAND)
AB EINER GELÄNDENEIGUNG VON 1,50 M BEZOGEN AUF DIE GEBÄUDETIEFE IST HANGBAUWEISE ANZUWENDEN.

2.3 IM WA5 UND IM MI GELTEN FOLGENDE NUTZUNGSZAHLEN:
0.6 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
1,5 MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
II+DG ZWEI VOLLGESCHOSSE UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS; DACHGESCHOSS DARF VOLLGESCHOSS SEIN.
WH 9,00 m MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE (GEMESSEN VON OK. URGELÄNDE BIS SCHNITTPUNKT WAND/DACHHAUT BZW. OBEREN ABSCHLUSS DER WAND)
AB EINER GELÄNDENEIGUNG VON 1,50 M BEZOGEN AUF DIE GEBÄUDETIEFE IST HANGBAUWEISE ANZUWENDEN.

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

3.1 o OFFENE BAUWEISE
3.2 BAUGRENZE; DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART.6 BAYBO SIND EINZUHALTEN.
3.3 ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

GEMEINBEDARFSFLÄCHE KINDERSPIELPLATZ, ÖFFENTLICH

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE; ÖFFENTLICH
0,75 BZW. 0,5M BREITER RANDSTREIFEN ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE,PRIVAT MIT RECHT ZUGUNSTEN DER STADT ZUR VERLEGUNG DER STRASSENBELEUCHTUNG UND LEITUNGSFÜHRUNG; VON BEBAUUNG, EINFRIEDUNG UND BEPFLANZUNG FREIZUHALTEN
5.2 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (TRENNLINIE ZWISCHEN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN UND PRIVATEN FLÄCHEN)
5.3 STRASSENBEGLEITGRÜN; ÖFFENTLICH
5.4 R+F ÖFFENTLICHER WEG FÜR FUSSGÄNGER UND RADFAHRER
5.5 WEG, PRIVAT

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUGEN, VERSORGUNGSANLAGEN

6.1 BESTEHENDER MISCHWASSERKANAL
6.2 BESTEHENDE TRINKWASSERLEITUNG
6.2 TRAFOSTATION

7. GRÜNFLÄCHEN

7.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN
7.2 A AUSGLEICHSFLÄCHEN
7.3 FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

8.1 EINZELBAUM, ZU PFLANZEN
1. WUCHSORDNUNG, NACH ARTENLISTE IN DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
8.2 EINZELBAUM, ZU PFLANZEN
2. WUCHSORDNUNG, NACH ARTENLISTE IN DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
8.3 EINZELBAUM, ZU PFLANZEN MIT GERINGFÜGIG VERSCHIEBBAREM STANDORT
1. WUCHSORDNUNG, NACH ARTENLISTE IN DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
8.4 EINZELBAUM, ZU PFLANZEN MIT GERINGFÜGIG VERSCHIEBBAREM STANDORT
2. WUCHSORDNUNG, NACH ARTENLISTE IN DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
(zu 8.3 und 8.4:) KONKRETE FESTSETZUNG DES STANDORTES IM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN
8.3 PR VORGESCHRIEBENE ART FÜR STRASSENBÄUME:
PRUNUS AVIUM "PLENA" - GEFÜLLTE VOGELKIRSCHE
SO SORBUS INTERMEDIA "BROWERS" - SCHMALKRONIGE MEHLBEERE
8.4 GESCHLOSSENE GEHÖLZPFLANZUNG AUS HEIMISCHEN STRÄUCHERN NACH ARTENLISTE IN DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
8.5 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
8.6 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§5 ABS. 4, §9 ABS. 6 BAUGB)
BIOTOP 51/2 BIOTOP DER STADTBIOTOPKARTIERUNG MIT NUMMER ZU ERHALTEN
8.7 SICHTDREIECKE (INNERHALB VON SICHTDREIECKEN AN EINMÜNDUNGEN ZU ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN DARF DIE SICHT AB 0,80 METER HÖHE NICHT BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.)

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

9.1 DDF DIFFERENZIERTE DACHFORMEN (FLACHDACH, SATTELDACH, PULTDACH, WALMDACH)
9.2 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
9.3 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
9.4 MIT GEH-, FAHRT- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER STADT PASSAU
9.5 LPB IV / V GRENZE LÄRMPEGELBEREICHE LPB IV / V (BRAUN)
9.6 LPB IV LÄRMPEGELBEREICH IV ERF. $R'_{W,RES}$ =40 dB
LPB V LÄRMPEGELBEREICH V ERF. $R'_{W,RES}$ =45 dB

HINWEISE

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE
BESTEHENDE BEBAUUNG
36/4 FLURNUMMER
HÖHENSCHICHTLINIEN
BESTEHENDE GEHÖLZPFLANZUNG AUS BÄUMEN UND STRÄUCHERN
BEBAUUNGSVORSCHLAG
ST STELLPLÄTZE
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
ERDDEPONIE
LB GEPLANTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL; ZU SCHÜTZEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(FESTSETZUNGEN NACH ART. 91 BAYBO ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN)

0.1 GEBÄUDE

0.1.1 DACHFORM
DIFFERENZIERTE DACHFORMEN: FLACHDACH, SATTELDACH (NEIGUNG 20°-35°), PULTDACH (10°- 25°), ZELTDACH (15° - 30°)
ZWERCHGIEBELAUSBILDUNG RECHTWINKLIG ZUR FIRSTRICHTUNG ZULÄSSIG;
JEDOCH MIND. 0,5M TIEFER ALS DER HAUPTFIRST, BREITE MAX. 1/3 DER GEBÄUDELÄNGE-

0.1.2 DACHDECKUNG:
BLEI- UND ZINKDECKUNGEN SIND ZU VERMEIDEN.
UNBESCHICHTETE KUPFER-, ZINK- UND BLEIDECKUNGEN ÜBER 50 M² DÜRFEN NUR IN VERBINDUNG MIT ANLAGEN ZUR VORREINIGUNG, DIE NACH BAUART ZUGELASSEN SIND, VERWENDET WERDEN.

0.1.3 DACHAUFBAUTEN:
DACHTERRASSEN UND DACHAUFBAUTEN SIND UNZULÄSSIG.
ANLAGEN ZUR SOLAREN/REGENERATIVEN ENERGIEERZEUGUNG SIND ZULÄSSIG.

0.1.4 HÖHENLAGE UND WANDHÖHE
DIE MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHEN SIND IN DEN NUTZUNGSSCHABLONEN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZT. DIE WANDHÖHEN ERRECHNEN SICH VON OK. URGELÄNDE BIS ZUM SCHNITTPUNKT VON AUSSENWAND UND DACHHAUT BZW. BIS OK. ATTIKA .

0.1.5 FASSADEN/ WERBEANLAGEN:
DIE FARBLICHE GESTALUNG DER BAULISCHEN ANLAGEN IST MIT DER STADT PASSAU ABZUSTIMMEN.
WERBEANLAGEN AN FASSADEN MÜSSEN SICH NACH MASSSTAB, ANBRINGUNGSORT, WERKSTOFF UND FARBE IN DIE GESAMTARCHITEKTUR DES JEWEILIGEN GEBÄUDES EINGLIEDERN.
WERBEANLAGEN SIND GENEHMGUNGSPFLICHTIG.

0.1.6 SOLARNUTZUNG
ANLAGEN ZUR NUTZUNG DER SONNENENERGIE SIND AUCH AN DEN SENKRECHTEN BAUTEILEN, WIE AUSSENWÄNDEN UND BRÜSTUNGEN, ZULÄSSIG

0.2 STELLPLÄTZE UND FAHRRADABSTELLPLÄTZE

0.2.1 GARAGENVORFLÄCHEN UND STELLPLÄTZE SIND MÖGLICHST MIT RASENPFLASTER ODER RASENGITTERSTEINEN NACH DIN HERZUSTELLEN. VERSIEGELTE FLÄCHEN SIND ZU VERMEIDEN.

0.2.2 FÜR FAHRRÄDER SIND STELLPLÄTZE IN AUSREICHENDER ANZAHL (1 STELLPLATZ PRO WOHNEINHEIT BZW. PRO 200 QM BÜRONUTZUNG) UND SO ZU ERRICHTEN, DASS ZUR SICHERUNG DER RAHMEN ABGESCHLOSSEN WERDEN KANN. DIE STELLPLÄTZE MÜSSEN VON DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE AUS EBENERDIG ODER ÜBER RAMPEN GUT ZUGÄNGLICH UND VERKEHRSSICHER ZU ERREICHEN SEIN.

0.3 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

0.3.1 FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF DEN GRUNDSTÜCKEN (INSBESONDERE ZUFAHRTEN, DURCHFAHRTEN, AUFSTELLFLÄCHEN, BEWEGUNGSFLÄCHEN USW.) SIND IN AUSREICHENDEM UMFANG VORZUSEHEN. DABEI SIND MINDESTENS DIE ANFORDERUNGEN DER IN AUSFÜHRUNG ZU ART. 15 ABS. 3 BAYBO A.F. (NUNMEHR ART. 12 BAYBO N.F.) ERLASSENEN UND IN BAYERN BAUAUFSICHTLICH EINGEFÜHRTEN "RICHTLINIEN ÜBER FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR" (AUSGABE FEBRUAR 2007) EINZUHALTEN.

0.4 IMMISSIONSSCHUTZ

0.4.1 KONTINGENTIERUNG DER GERÄUSCHEMISSIONEN
DIE MISCHGEBIETSFLÄCHEN SIND NACH §1 ABS. 4 SATZ 1 NR. 2 BAUNVO HINSICHTLICH DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GERÄUSCHEMISSIONEN GEGLIEDERT. ES SIND NUR BETRIEBE UND ANLAGEN ZULÄSSIG, DEREN GERÄUSCH-EMISSIONEN JE m² GRUNDFLÄCHE FOLGENDE EMISSINSKONTINGENTE L_{EK} NICHT ÜBERSCHREITEN:

MISCHGEBIET MI: L_{EK}=56 dB(A) TAGSÜBER / L_{EK} = 41dB(A) NACHTS

IN BEZUG AUF DIE IN UNTERSCHIEDLICHE SCHALLAUSBREITUNGSRICHTUNGEN GELEGENEN MASSGEBLICHEN iMMISSIONSORTE GELTEN JEWEILS TAGSÜBER UND NACHTS FOLGENDE ZUSATZKONTINGENTE:

SCHALLAUSBREITUNGSRICHTUNG/IMMISSIONSORT	ZUSATZKONTINGENT $L_{EK,ZUS}$ [IN dB(A)]
NACH NORDEN FL.NRN. 75/4,76/2 und 80	5
NACH NORDWESTEN UND WESTEN FL.NRN. 73/12, 73/17und 73/19	1
NACH WESTEN UND SÜDWESTEN FL.NRN. 73/10, 75/7und 75/8 SOWIE IMMISSIONSORTE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET WA 5 DES BEBAUUNGSPLANES "WOHNEN THANN"	0
NACH SÜDEN IMMISSIONSORTE IN DEN GEPLANTEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN WA 2 UND WA 4 DES BEBAUUNGSPLANES "WOHNEN THANN"	0
NACH SÜDOSTEN FL.NRN. 130/2 und 136/2	5

ALS EMITTIERENDE FLÄCHEN GELTEN DIE FLÄCHEN INNERHALB DER BAUGRENZEN.

WENN DEM VORHABEN NUR EIN TEIL DER KONTINGENTFLÄCHE ZUZUORDNEN IST; SO IST AUCH NUR DAS EMISSIONSKONTINGENT L_{EK} DIESER TEILFLÄCHE DEM VORHABEN ZUZUORDNEN. SIND DEM VORHABEN MEHRERE KONTINGENTFLÄCHEN ODER MEHRERE TEILE VON KONTIGENTFLÄCHEN ZUZUORDNEN, SO SIND DIE JEWEILIGEN IMMISSIONSKONTIGENTE L_{EK} ZU SUMMIEREN.
EIN FESTGESETZTES EMMISSIONSKONTIGENT DARF ZEITGLEICH NICHT VON MEHREREN ANLAGEN ODER BETRIEBEN IN ANSPRUCH GENOMMEN WERDEN.
WENN ANLAGEN ODER BETRIEBE IMMISSIONSKONTIGENTE VON NICHT ZUR ANLAGE ODER ZUM BETRIEB GEHÖRENDEN KONTIGENTFLÄCHEN UND/ODER TEILEN DAVON IN ANSPRUCH NEHMEN, IST EINE ZEITLICH PARALLELE INANSPRUCHNAHME DIESER IMMISSIONSKONTINGENTE ÖFFENTLICH-RECHTLICH AUSZUSCHLIESSEN (Z.B. DURCH DIENSTBARKEIT ODER ÖFFENTLICH-RECHTLICHEN VERTRAG.)

DIE BERECHNUNG DER ZULÄSSIGEN IMMISSIONSKONTIGENTE L_{EK} JE BETRIEB IST UNTER AUSSCHLIESSLICHER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEOMETRISCHEN AUSBREITUNGSDÄMPFUNG NACH DER FORMEL $\Delta L = 10 \log(4\pi S^2/S_0^2)$ MIT S_0= 1m UND S = ABSTAND IN m, MIT GLEICHER HÖHE VON KONTINGENTFLÄCHE UND IMMISSIONSORT DURCHZUFÜHREN. DAS ERGEBNIS IST AUF 0,1 dB(A) ZU RUNDEN.
DER NACHWEIS DER EINHALTUNG DER SICH AUS DEN EMMISSIONSKONINGENTEN L_{EK} ZUZÜGLICH DER RICHTUNGSABHÄNGIGEN ZUSATZKONTINGENTE $L_{EK,ZUS}$ ERGEBENDEN ZULÄSSIGEN GERÄUSCHKONTINGENTE L_{IK} DER EINZELNEN BETRIEBE IST FÜR DIE IN OBEN STEHENDE TABELLE GENANNTEN IMMISSIONSORTE DER AUSSERHALB DES MISCHGEBIETS LIEGENDEN NUTZUNGEN, IN DENEN SICH FENSTER VON AUFENTHALTSRÄUMEN BEFINDEN ODER AUF GRUND VON PLANUNGSRECHT ENTSTEHEN KÖNNEN, ZU FÜHREN.

UNTERSCHREITET DER SICH AUF GRUND DER FESTSETZUNG ERGEBENDE ZULÄSSIGE IMMISSIOMS-ANTEIL L_{IK} DES BETRIEBES DEN AM IMMISSIONSORT GELTENDEN IMMISSIONSRICHTWERT UM MEHR ALS 15 dB, SO ERHÖHT SICH DER ZULÄSSIGE IMMISSIONSANTEIL AUF DEN WERT L_{IK}= IMMISSIONSRICHTWERT - 15dB [RELEVANZGRENZE].

INNERHALB DES MISCHGEBIETES SOWIE IN BEZUG AUF DIE IM BEBAUUNG " GEWERBE THANN" FESTGESETZTEN GEWERBEFLÄCHEN IST BEI DER PLANUNG DER BETRIEBSANLAGEN DARAUF ZU ACHTEN, DASS AUF DEN JEWEILIGEN UNMITTELBAREN NACHBARGRUNDSTÜCKEN AN DEN NÄCHSTGELEGENEN NACHBARIMMISSIONSORTEN (FENSTER VON AUFENTHALTSRÄUMEN BZW., WENN DAS NACHBARGRUNDSTÜCK NICHT BEBAUT IST, AN DEN NÄCHSTGELEGENEN BAUGRENZEN DIE IMMISSIONSRICHTWERTE FÜR MISCHGEBIETE GEMÄSS NR. 6.1C TA LÄRM BZW. FÜR GEWERBEGEBIETE GEMÄSS NR. 6.1 B TA LÄRM EINGEHALTEN WERDEN.

0.4.2 BAULICHER SCHALLSCHUTZ
IM PLANUNGSGEBIET SIND AN ALLEN FASSADEN (MIT AUSNAHME DEN VON DER BAHNLINIE ABGEWANDTEN SÜDWESTFASSADEN) UND DACHFLÄCHEN, HINTER DENEN SICH SCHUTZBEDÜRFTIGE RÄUME BEFINDEN, BEI ERRICHTUNG UND ÄNDERUNG DER GEBÄUDE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR AUSSENLÄRM VORZUSEHEN, DIE GEWÄHRLEISTEN, DASS DIE ANFORDERUNGEN AN DIE LUFTSCHALLDÄMMUNG VON AUSSENBAUTEILEN EINGEHALTEN WERDEN.
IM MISCHGEBIET MI, IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET WA5 SOWIE IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN WA 2 UND WA 4 JEWEILS NORDÖSTLICH DER LINIE MIT PLANZEICHEN NR. 9.6

ERF. $R'_{W,RES}$= 45 dB
LPB IV / V

IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN WA 1 UND WA 3 SOWIE IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN WA 2 UND WA 4 JEWEILS SÜDWESTLICH DER LINIE MIT PLANZEICHEN NR. 9.6

LPB IV / V
ERF. $R'_{W,RES}$= 40 dB

BEI AUSSENBAUTEILEN VON BÜRORÄUMEN GELTEN UM 5 dB GERINGERE ANFORDERUNGEN.
FÜR ALLE SCHLAF- UND KINDERZIMMER IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH SIND SCHALLDÄMMENDE BELÜFTUNGSEINRICHTUNGEN (ZENTRALE UND DEZENTRALE LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN ODER SCHALLSCHUTZVORBAUTEN MIT LÜFTUNGSMÖGLICHKEIT) VORZUSEHEN.

0.5 SICHTDREIECKE

0.5.1 AUS GRÜNDEN DER VERKEHSSICHERHEIT SIND AN STRASSENMÜNDUNGEN IM BEREICH DER SICHTDREIECKE SICHTBEHINDERNDE ANLAGEN UNZULÄSSIG, DEREN HÖHE 0,80M (GEMESSEN VON OK STRASSE) ÜBERSCHREITEN.

0.6 AUSSENANLAGEN

0.6.1 EINFRIEDUNGEN
ZULÄSSIG SIND HOLZ-, MASCHENDRAHT- ODER STABGITTERZÄUNE METALL, HÖHE BIS MAX. 1,50m. DIE TORE SIND DER ZAUNART IN MATERIAL UND KONSTRUKTION ANZUPASSEN. DURCHLAUFENDE ZAUNSOCKEL SIND UNZULÄSSIG; BODENABSTAND DER ZAUNFELDER MIND. 10CM
HECKEN SIND ZULÄSSIG IN FREIWACHSENER ODER GESCHNITTENER FORM NACH ARTENLISTE

0.6.2 STÜTZMAUERN
SICHTBARE STÜTZMAUERN SIND NUR BEI STATISCH UND GELÄNDEBEDINGTEN ERFORDERNISSEN ZULÄSSIG. HÖHE MAX. 1,00 M. SIE MÜSSEN EINEN GRENZABSTAND VON MIND. 3,00 M HABEN UND SIND DURCH PFLANZUNG VON ÜBERHÄNGENDEN ARTEN ZU BEGRÜNEN.

0.6.3 GELÄNDEGESTALTUNG
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. 2.00 M ZULÄSSIG UND DÜRFEN NICHT STEILER SEN ALS 1:1,5. SIE MÜSSEN AN DAS URSPRÜNGLICHE GELÄNDE AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ANSCHLIESSEN.

0.7 BODENDENKMÄLER

BODENDENKMÄLER UNTERLIEGEN DER GESETZLICHEN MELDEPFLICHT UND SIND UNVERZÜGLICH DER DENMALSCHUTZBEHÖRDE DER STADT PASSAU BEKANNT ZU MACHEN.

0.8 GRÜNORDNUNG

FESTSETZUNGEN NACH ART. 3 DES GESETZES ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (BAYNATSCHG)

0.8.1 AUSGLEICHSFLÄCHEN
0.8.1.1 SICHERUNG DES ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHS
ZUR SICHERUNG DES ANGESTREBTEN ZUSTANDS DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN WERDEN DIE HIERFÜR ERFORDERLICHEN FLÄCHEN MIT PLANZEICHEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES ENTSPRECHEND ZIFFER 9.2 UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES ENTSPRECHEND ZIFFER 9.3 FESTGESETZT. DIE GRUNDSTÜCKE BEFINDEN SICH IM BESITZ DER WGP (WOHNUNGS- UND GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT PASSAU MBH.
DIE AUSGLEICHSFLÄCHEN SIND DURCH GRUNDDIENSTBARKEITEN ZU GUNSTEN DES FREISTAATES BAYERN BZW. DER STADT PASSAU ZU SICHERN. SIE SIND IN DAS BAYERNWEITE ÖKOFLÄCHENKATASTER ZU MELDEN.

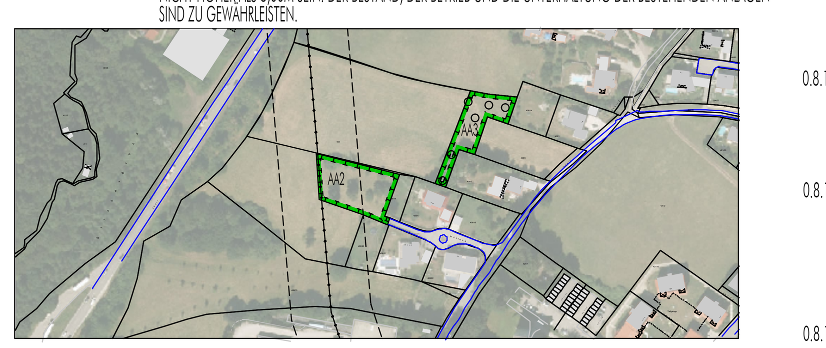
0.8.2 ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH NACH BAUGB

ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE, GESAMT	16 735 m²		
STRASSE/GEHWEG IM WA	1 006 m²	= 6,0%	UMSETZUHNG AUF DEN FLÄCHEN A2 UND AA2/AA3
STRASSE/GEHWEGE IM MI	1 132 m²	= 7,0 %	
MI BAUFLÄCHEN	4 229 m²	= 25 %	UMSETZUNG AUF A1 UND AUF FL.NR. 1028 ZU 25%
WA BAUFLÄCHEN	10 234 m²	= 62 %	UMSETZUNG AUF FL.NR. 1028 ZU 75%

0.8.2.1 ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHS
DER ÖKOLOGISCHE AUSGLEICH ERFOLGT DURCH EXTENSIVIERUNG VON BESTEHENDEM, INTENSIV BEWIRTSCHAFTETEM GRÜNLAND AUF DEN DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTEN AUSGLEICHSFLÄCHEN A1 UND A2 MIT DER ZWECKBESTIMMUNG
A) TEILFLÄCHE A1: EXTENSIVES GRÜNLAND/ARTENREICHE FRISCHWIESE MIT OBSTBAUM-HOCHSTÄMMEN (1.082 M²)
B) TEILFLÄCHE A2: EXTENSIVES GRÜNLAND/ ARTENREICHE MAGERWIESE (1.015 M²)
ZULÄSSIG SIND KÜNFTIG FOLGENDE PFLEGEMASSNAHMEN:
ENTWICKLUNGSPFLEGE: 2-MALIGE MAHD PRO JAHR MIT 1. MAHD ANFANG BIS MITTE JUNI UND 2. MAHD ANFANG BIS MITTE SEPTEMBER MÄHGUTENTNAHME; EIN WILDSCHUTZZAUN IST NICHT ZULÄSSIG; BEI DEN OBSTBÄUMEN IST EIN STAMMSCHUTZ ZULÄSSIG. EINE DÜNGUNG EINSCHL. DER AUSBRINGUNG VON GÜLLE SOWIE DER EINSATZ VON PESTIZIDEN IST UNZULÄSSIG.
UNTERHALTSPFLEGE: MÄHZYKLUS UND SONSTIGE FESTSETZUNGEN WIE VOR
AUSGANGSZUSTAND A1 UND A2: INTENSIV-GRÜNLAND, MÄHWIESE
ENTWICKLUNGSZIEL A1: EXTENSIVES GRÜNBLAND - ARTENREICHE FRISCHWIESE MIT OBSTBAUM-HOCHSTÄMMEN (STREUOBSTWIESE)
ENTWICKLUNGSZIEL A2: EXTENSIVES GRÜNBLAND - ARTENREICHE MAGERWIESE
DIE OBSTBÄUME SIND IN STANDORTGERECHTEN HEIMISCHEN SORTEN ZU PFLANZEN (REGIONALSORTEN)
SORTENAUSWAHL: REGIONALTYPISCHE SORTEN IN ABSTIMMUNG MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE
PFLANZABSTAND: 13 - 15 M
GEHÖLZQUALITÄT: MINDESTENS HOCHSTAMM 3xv, STAMMUMFANG 10-12 CM
KRONENSCHNITT: ZUR ENTWICKLUNG EINER HOCHWERTIGEN STREUOBSTWIESE IST EIN ENTWICKLUNGSSCHNITT DER BAUMKRONEN ÜBER MIND. 10 JAHRE SICHER ZU STELLEN.
AUFWERTUNGSFAKTOR ZU A1 1,0 FÜR STREUOBSTWIESE
AUFWERTUNGSFAKTOR ZU A2 0,5 FÜR GRÜNLAND-EXTENSIVIERUNG

0.8.2.2 ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHS
IM FACHBEITRAG "EINGRIFFSREGELUNG" WIRD ÜBER DEN AUSGLEICH INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHS HINAUS EIN WEITERER KOMPENSATIONSBEDARF VON 1,48 HA ERMITTELT, FÜR DEN KEINE FLÄCHEN IM GELTUNGSBEREICH ZUR VERFÜGUNG STEHEN. DIESER AUSGLEICH WIRD MIT MEHREREN FLÄCHEN DER WGP, WOHNUNGS- UND GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT PASSAU MBH INNERHALB DER STADT PASSAU GEDECKT.
IM EINVERNEHMEN MIT DER STADT PASSAU, UMWELTAMT WERDEN FOLGENDE FLÄCHEN HERANGEZOGEN UND MIT PLANZEICHEN ALS AUSGLEICHSFLÄCHE FESTGESETZT.
1. TEILFLÄCHEN IN DER GEMARKUNG HAIDENHOF (FELDSBERG)
FLURSTÜCK: 408 TEILFLÄCHE IN DER GEMARKUNG HAIDENHOF
AUSGANGSZUSTAND: EXTENSIVES, ABER ARTENARMES GRÜNLAND, BEWEIDET (SCHAFE), ACKER, TEILFLÄCHE MIT OBSTBAUM-ALTBESTAND
ENTWICKLUNGSZIEL AA2: EINBEZIEHUNG EINES OBSTBAUM-ALTBESTANDS, ERHALTUNG VON TOTHOLZ, GGF. ERGÄNZUNG DES BAUMBESTANDS, WEITERE EXTENSIVIERUNG DER WIESE UNTER VORHANDENEM STREUOBST.
AUFWERTUNGSFAKTOR: 0,2
FLÄCHE = 1985 m² x 0,2 = 397 m²
ENTWICKLUNGSZIEL AA3: EXTENSIVE STREUOBSTWIESE AM NORDEXPONIERTEN HANG, GLATTHAFERWIESE G212 ODER G214 NACH BIOTOPWERTLISTE MIT BAUMFREIEN LICHTUNGEN, DIE DURCH ABTRAG UND VERSCHIEBEN DER OBERSTEN BODENSCHICHT (KEIN ABTRANSPORT) ZU VERMAGERN SIND.
FESTLEGUNG VON ZIELARTEN IM FACHBEITRAG "EINGRIFFSREGELUNG"
AUFWERTUNGSFAKTOR: 0,8
FLÄCHE ANTEILIG 1.496 m² (VON 11.645 m²) x 0,8 = 1.197 m²
DIE TEILFLÄCHEN AA1 (MAGERRASEN/GLATTHAFERWIESE) UND EINE TEILFLÄCHE VON AA3 MIT 10.176 m² (STREUOBSTWIESE/GLATTHAFERWIESE) SIND EINGEBUNDEN IN ANDERE FESTGESETZTE AUSGLEICHSFLÄCHEN IM PARALLEL LAUFENDEN BAULEITPLANVERFAHREN "GEWERBE THANN".
BEGRÜNUNG. MÄHGUTÜBERTRAGUNG MIT ARTEMREICHEM SPENDERMÄHGUT VON ARTENARMEN WIESEN AUS DEM STADTGEBIET

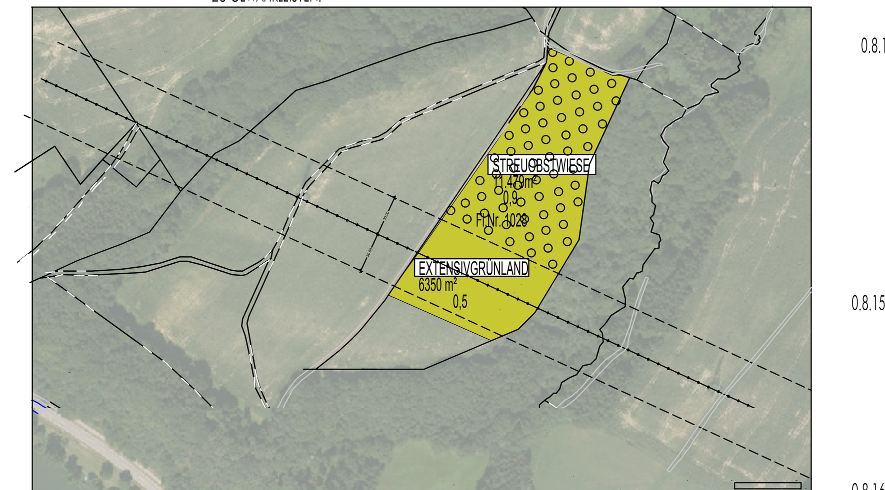
ENTWICKLUNGSZEITRAUM: 15 - 25 JAHRE
OBSTBAUMPFLANZUNG
SORTENAUSWAHL: ES SOLLEN VORNEHMLICH REGIONALTYPISCHE ALTE SORTEN VERWENDET WERDEN IN ABSTIMMUNG MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE
PFLANZABSTAND: 15 x 15 m
GEHÖLZQUALITÄT: MIND. HOCHSTAMM 3xv, STAMMUMFANG 10 - 12 cm
KRONENSCHNITT: ZUR ENTWICKLUNG EINER HOCHWERTIGEN STREUOBSTWIESE IST EIN ENTWICKLUNGSSCHNITT DER BAUMKRONEN ÜBER MIND. 10 JAHRE SICHER ZU STELLEN.
ZULÄSSIG SIND FOLGENDE PFLEGEMASSNAHMEN:
ENTWICKLUNGSPFLEGE: 2-MALIGE MAHD PRO JAHR; 1. MAHD ANFANG BIS MITTE JUNI, 2. MAHD ANFANG BIS MITTE SEPTEMBER, MÄHGUTENTNAHME; EIN WILDSCHUTZZAUN IST UNZULÄSSIG, ZULÄSSIG IST EIN STAMMSCHUTZ BEI DEN OBSTBÄUMEN; EINE DÜNGUNG EINSCHL. AUSBRINGUNG VON GÜLLE SOWIE DER EINSATZ VON PESTIZIDEN IST UNZULÄSSIG.
UNTERHALTSPFLEGE: MÄHZYKLUS UND SONSTIGE FESTSETZUNGEN WIE VOR
FREILEITUNG: EINE BAUMBEPFLANZUNG INNERHALB DER SCHUTZZONE IST UNZULÄSSIG, STRÄUCHER DÜRFEN NICHT HÖHER ALS 3,00M SEIN. DER BESTAND, DER BETRIEB UND DIE UNTERHALTUNG DER BESTEHENDEN ANLAGEN SIND ZU GEWÄHRLEISTEN.



ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH AUSERHALB DES GELTUNGSBEREICHS AUF FL.NR. 408 GMKG HAIDENHOF
AA2
FLÄCHENBEDARF: 1.985 m²
AA3
FLÄCHENBEDARF: 1.496 m²

2. TEILFLÄCHEN IN DER GEMARKUNG HACKLBERG
FLURSTÜCK: 1028 IN DER GEMARKUNG HACKLBERG
AUSGANGSZUSTAND: ACKER
2.1 NÖRDLICHE TEILFLÄCHE AUSSERHALB DER STROMTRASSE
ENTWICKLUNGSZIEL: ARTENREICHE GLATTHAFERWIESE MIT STREUOBST
BEGRÜNUNG: MÄHGUTÜBERTRAGUNG MIT ARTENREICHEM SPENDERMÄHGUT
ENTWICKLUNGSZEIT: 15 JAHRE
OBSTBAUMPFLANZUNG:
SORTENAUSWAHL: VORNEHMLICH REGIONALTYPISCHE ALTE SORTEN IN ABSTIMMUNG MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE
PFLANZABSTAND: 15 x 15 M
GEHÖLZQUALITÄT: MINDESTENS HOCHSTAMM 3xv, STAMMUMFANG 10-12 CM
KRONENSCHNITT: ZUR ENTWICKLUNG EINER HOCHWERTIGEN STREUOBSTWIESE IST EIN ENTWICKLUNGSSCHNITT DER BAUMKRONEN ÜBER MIND. 10 JAHRE SICHER ZU STELLEN.
AUFWERTUNGSFAKTOR: 0,9
KOMPENSATIONSBEDARF: LT. ERMITTLUNG IM FACHBEITRAG ZUR "EINGRIFFSREGELUNG" 11.479 m² x 0,9 = 10.331 m²

2.2 SÜDLICHE TEILFLÄCHE AUF DER STROMTRASSE
ENTWICKLUNGSZIEL: EXTENSIV-GRÜNLAND
BEGRÜNUNG: MÄHGUTÜBERTRAGUNG MIT ARTENREICHEM SPENDERMÄHGUT VON ARTENREICHEN WIESEN AUS LANDKREIS
ENTWICKLUNGSZEIT: 5 - 10 JAHRE
AUFWERTUNGSFAKTOR: 0,5
KOMPENSATIONSBEDARF: 6.350 m² x 0,5 = 3.175 m²
ZULÄSSIG SIND FOLGENDE PFLEGEMASSNAHMEN FÜR DIE GESAMTEN AUSGLEICHSFLÄCHEN
ENTWICKLUNGSPFLEGE: 2-MALIGE MAHD PRO JAHR; 1. MAHD ANFANG BIS MITTE JUNI, 2. MAHD ANFANG BIS MITTE SEPTEMBER, MÄHGUTENTNAHME; EIN WILDSCHUTZZAUN IST UNZULÄSSIG, ZULÄSSIG IST EIN STAMMSCHUTZ BEI DEN OBSTBÄUMEN; EINE DÜNGUNG EINSCHL. AUSBRINGUNG VON GÜLLE SOWIE DER EINSATZ VON PESTIZIDEN IST UNZULÄSSIG.



FL.NR. 1028 GMKG HACKLBERG

0.11 LÖSCHWASSERVERSORGUNG
IM PLANGEBIET "GEWERBE THANN" IST IM BEREICH DES LÄRMSCHUTZWALLS EIN UNTERIRDISCHER ÖFFENTLICHER LÖSCHWASSERTANK MIT MIND. 200 CBM INHALT GEPLANT, DER DIE BEIDEN PLANGEBIETE MIT LÖSCHWASSER VERSORGEN WIRD.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN
ZUR VERSORGUNG DES PLANBEREICHS MIT TELEKOMMUNIKATIONSINFRASTRUKTUR DURCH DIE TELEKOM IST DIE VERLEGUNG NEUER TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN DER TELEKOM VORBEHALTEN.

DACHBEGRÜNUNG
ES WIRD EMPFOHLEN, DÄCHER BZW. TEILE VON DÄCHERN ZU BEGRÜNEN (WASSERRÜCKHALTUNG, KLIMATISCHER AUSGLEICH, VERDUNSTUNG). ANSONSTEN IST DACHBEGRÜNUNG GRUNDSÄTZLICH ERWÜNSCHT.

FASSADENBEGRÜNUNG
ES WIRD EMPFOHLEN, AN FASSADENFLÄCHEN, DIE AUF EINE GRÖSSERE LÄNGE KEINE GLIEDERNDEN MAUERÖFFNUNGEN AUFWEISEN, EINE FASSADENBEGRÜNUNG VORZUSEHEN (ARTEN Z.B. WILDER WEIN, MAUERWEIN, EFEU, JELÄNGERJELIEBER, GEISSBLATT). ANSONSTEN IST FASSADENBEGRÜNUNG GRUNDSÄTZLICH ERWÜNSCHT.

EMPFEHLUNGEN ZUR GERINGHALTUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS
NATURNAHE AUSBILDUNG DER ENTWÄSSERUNGSEINRICHTUNGEN UND DEZENTRALE REGENWASSERRÜCKHALTUNG AUF PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKEN, MASSNAHMEN ZUR WASSERRÜCKHALTUNG AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN
BEGRENZUNG DER NEU ZU VERSIEGELNDEN VERKEHRSFLÄCHEN AUF DAS NOTWENIDGE MASS
AUSBILDUNG UNTERGEORDNETER VERKEHRSFLÄCHEN MIT VERSICKERUNGSFÄHIGEN BELÄGEN

GEWERBEGERÄUSCHE
MIT DEM BAUANTRAG ODER ANTRAG AUF NUTZUNGSÄNDERUNG IM RAHMEN DES JEWEILIGEN GENEHMIGUNGSVERFAHRENS KANN DIE GENEHMIGUNGSBEHÖRDE DEN NACHWEIS FORDERN, DASS DIE FESTGESETZTEN EMISSIONSKONTIGENTE L_{EK} DURCH DAS ENTSPRECHENDE VORHABEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN. DER NACHWEIS IST FÜR DIE IN DEN FESTSETZUNGEN GENANNTEN IMMISSIONSORTE ZU FÜHREN.
NACH NORDOSTEN UND OSTEN ERFOLGT EINE EINSCHRÄNKUNG DER ZULÄSSIGEN GERÄUSCH-IMMISSIONEN NICHT.
AUF DIE NACHWEISE KANN VERZICHTET WERDEN, WENN OFFENSICHTLICH IST, DASS ES SICH UM EINEN NICHT STÖRENDEN; GERÄUSCHARMEN BETRIEB (Z.B. NUR BÜRONUTZUNG) HANDELT.
ZUSÄTZLICH ZU DEN FESTGESETZTEN BAULICHEN SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN WIRD EMPFOHLEN, DIE GRUNDRISSE VON GEBÄUDEN SO ZU PLANEN UND ZU ERRICHTEN, DASS SCHUTZWÜRDIGE AUFENTHALTSRÄUME NICHT HINTER DER DER BAHNLINIE REGENSBURG-PASSAU ZUGEWANDTEN NORDOSTFASSADE LIEGEN.

VERFAHRENSVERMERKE

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 19.09.2016 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 14.10.2016 BIS 14.11.2016 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 26 VOM 05.10.2016 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 18.12.2017 GEMÄSS § 10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, DEN 12. JANUAR 2018
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER

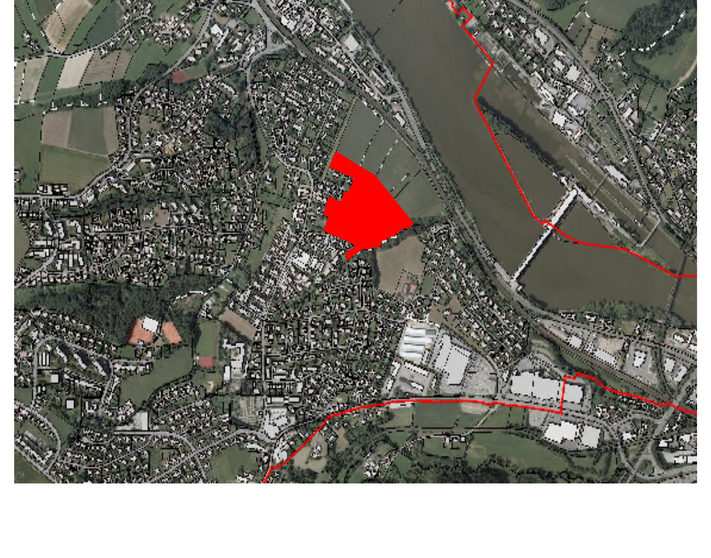
DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 2 AM 17.01.2018 RECHTSVERBINDLICH.
DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU,DEN 12. JANUAR 2018
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER

PASSAU



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT PASSAU "WOHNEN THANN" GEMARKUNG HEINING

STADTPLANUNG			DATUM	NAME
	BEARBEITET		12.06.2015	ESH
	BEARBEITET		15.04.2016	ESH
M 1 : 1000	GEÄNDERT		16.09.2016	ESH

PLANUNG: Siegfried Reichhart
Landschaftsarchitekt
Lederergasse 15
94 032 Passau

STADTPLANUNG