

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT PASSAU

„WOHNEN KOHLBRUCK I“

5. ÄNDERUNG (STAND 30.03.2017)

GEMARKUNG HAIDENHOF

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 30.3.17 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 02.06. BIS 03.07.2017
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU
NR.: 15 VOM 24.05.17 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT
BESCHLUSS VOM 23.07.18 GEMÄSS § 10 BAUGB I.V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, 26. JULI 2018
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER

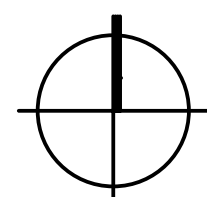
DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM
AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR.: 20 AM 01.08.18 RECHTSVERBINDLICH.

DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU
JEDERMANNS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG WÄHREND DER
DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, 26. JULI 2018
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER



LAGEPLAN
M 1: 1000

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 5. ÄNDERUNG



BAUGRENZE

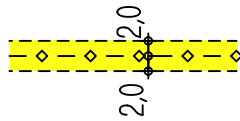
DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 BAYBO SIND EINZUHALTEN.



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN UNTERIRDISCH (ÖFFENTLICH)
MIT LEITUNGSSCHUTZZONE (MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE ZONE) ZU
GUNSTEN DER STADT.
DIE GENAUE ÖRTLICHE LAGE MUSS VOR BEBAUUNG UND PARZELLIERUNG
ERMITTELT WERDEN.

MI II+UG	
GRZ 0,6	GFZ 1,0
O	PD/FD
Hmax 12,0 m TALSEITS	Hmax 9,0 m BERGSEITS

SCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

MI --> ART DER BAULICHEN NUTZUNG, GEGLIEDERT

II + UG --> ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0,6 --> GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ MAX.

1,0 --> GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ MAX.

O --> OFFENE BAUWEISE

PD/FD --> DACHFORM

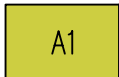
Hmax. --> MAX. WANDHÖHEN



BEREICH FÜR ZU- UND ABFAHRT



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN



AUSGLEICHSFLÄCHE



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHE)



BUSHALTESTELLE



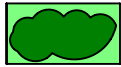
SICHTFELD, INNERHALB DER SICHTFELDER DARF DIE SICHT AB
0,8 M ÜBER STRASSENÖBERKANTE DURCH NICHTS BEHINDERT WERDEN.



BAUM- UND STRAUCHHECKE



NIEDRIGE STRAUCHHECKE ÜBER FERNWASSERLEITUNG



NIEDRIGE STRAUCHHECKE ENTLANG GEHWEG GRETLI-FUCHS-STRASSE



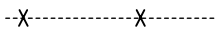
NEUPFLANZUNG GEMÄß TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN 5.5, STANDORTE GERINGFÜGIG VARIABEL



RODUNG VORHANDENER BÄUME

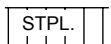


ZU ERHALTENDER EINZELBAUM



BIOTOP ZU RODEN

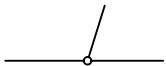
HINWEISE



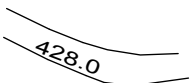
STELLPLÄTZE

679/3

FLURNUMMERN



BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN



HÖHENLINIEN MIT MASSANGABEN



ABGRABUNGSVERBOT IM BEREICH DER BESTEHENDEN EICHE (TIEFWURZLER). VOR BEEINTRÄCHTIGUNGEN WIE BODENVERDICHTUNGEN ETC. ZU SCHÜTZEN.



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ANGRENZENDER BEBAUUNGSPLÄNE.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 MI MISCHGEBIET (§ 6 BAUNVO)
DIE ALLGEMEIN ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN NACH § 6, ABS. 2, NR. 1, 6, 7 UND 8 SIND NICHT ZUGELASSEN (§ 1, ABS. 5, BAUNVO).
- 2.2 GRZ MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL 0,6
- 2.3 GFZ MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL 1,0
- 2.4 II + UG MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
UNTERGESCHOSS DARF VOLLGESCHOSS SEIN
- 2.5 o OFFENE BAUWEISE
- 2.6 GEBÄUDE
WANDHÖHEN BEZOGEN AUF DAS NATÜRLICHE GELÄNDE (URGELÄNDE) ODER FESTGELEGTES GELÄNDE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER WAND MIT DER DACHHAUT
ODER BIS ZUM OBEREN ABSCHLUSS DER WAND (ATTIKA).
- 2.6.1 MAX. WANDHÖHE: BERGSEITS MAX. 9,0 M, TALSEITS MAX. 12,0 M
- 2.7 DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEM. ART. 6 BAYBO SIND EINZUHALTEN.

3. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 3.1 DACHFORMEN
FLACHDACH, PULTDACH MIT MAXIMALER DACHNEIGUNG VON 15°
- 3.2 DACHDECKUNG
DACHZIEGEL ODER DACHSTEINE
METALLDECKUNG IN ZINK, KUPFER, ALUMINIUM ODER EDELSTAHL
FLACHDÄCHER ALS FOLIEN- ODER BITUMENDACH, BEKIEST ODER BEGRÜNT
BLEIDÄCHER SIND NICHT ERLAUBT
UNBESCHICHTETE FLÄCHEN MIT EINER KUPFER- ODER ZINKFLÄCHE ÜBER 50M²
DÜRFEN NUR ERRICHTET WERDEN, WENN ZUR VORREINIGUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS
ANLAGEN VERWENDET WERDEN, DIE DER BAUART NACH ZUGELASSEN SIND.
- 3.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:
OFFENE FAHRZEUGUNTERSTELLPLÄTZE SIND ZUGELASSEN
DEM GELÄNDE ENTSPRECHEND KÖNNEN DIE GARAGEN AUCH ALS TIEFGARAGEN MIT BEGEHBARER TERRASSE ODER ALS HANGGARAGE MIT UNTERKELLERTEM ABSTELLRAUM AUSGEBILDET WERDEN.
OFFENE STELLPLÄTZE SIND AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG, JEDOCH NICHT INNERHALB DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN UND DER AUSGLEICHFLÄCHE.
DIE ANZAHL DER ERFORDERLICHEN STELLPLÄTZE IST DER GELTENDEN STELLPLATZSATZUNG DER STADT PASSAU ZU ENTNEHMEN.
- 3.4 FÜR WOHN- UND AUFENTHALTSRÄUME SIND AUSREICHENDE UND GEEIGNETE LÄRMSCHUTZ-
MASSNAHMEN ERFORDERLICH BZW. NACHZUWEISEN.

3.5 SCHUTZ VON WASSER UND BODEN
DIE VERSIEGELUNG IST AUF DAS UNUMGÄNGLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN.
DIE GRUNDWASSERERNEUERUNG SOLL DURCH WASSERDURCHLÄSSIGE UND
BEWACHSENE BODENÖBERFLÄCHEN GEFÖRDERT WERDEN.

3.6 TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN
TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN MÜSSEN ZWINGEND UNTERIRDISCH VERLEGT WERDEN
(BauGB §9 ABS. 1 NR. 13)

3.7 NIEDERSCHLAGSWASSER
GEMÄSS §55 WHG IST DAS AUF DEM GRUNDSTÜCK ANFALLENDE NIEDERSCHLAGSWASSER ORTS-
NAH ZU VERSICKERN ODER ÜBER EINE KANALISATION OHNE VERMISCHUNG MIT SCHMUTZWASSER
IN EIN GEWÄSSER EINZULEITEN. BEI NEUANSCHLÜSSEN WIRD GRUNDSÄTZLICH EINE DEZENTRALE
BESEITIGUNG ANGESTREBT.

DAS GESAMTE PROJEKT IST IM TRENNSYSTEM ZU PLANEN.

DIE ANSCHLUSSPUNKTE AN DEN BESTEHENDEN ABWASSER- BZW. REGENWASSERKANAL SIND
MIT DER DST 450 STADTENTWÄSSERUNG FESTZULEGEN.

4. AUSSENANLAGEN

4.1 EINFRIEDUNGEN:
ZULÄSSIG SIND HOLZ-, MASCHENDRAHT- ODER STABGITTERZÄUNE AUS
METALL, HÖHE BIS MAX. 2,0 M. DIE TORE SIND DER ZAUNART IN
MATERIAL UND KONSTRUKTION ANZUPASSEN.
DURCHLAUFENDE ZAUNSOCKEL SIND ZUR ERHALTUNG DER DURCHLÄS-
SIGKEIT FÜR KLEINTIERE UNZULÄSSIG. BODENABSTAND DER ZAUNFELDER
MIND. 10 CM

4.2 GELÄNDEGESTALTUNG:
AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND IM BAUANTRAG UNTER
ANGABE DES NATÜRLICHEN GELÄNDES UND DER OBERKANTE STRASSE
DARZUSTELLEN UND BEDÜRFEN DER GENEHMIGUNG.

IM BAUANTRAG IST DAS BESTEHENDE UND DAS GEPLANTE GELÄNDE
DARZUSTELLEN (HÖHENKOTEN BEZOGEN AUF NN = NORMAL NULL).
AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND SOWEIT MÖGLICH ZU VERMEIDEN UND NUR BIS
ZU EINER HÖHE VON 2,0 M ZULÄSSIG UND DÜRFEN NICHT STEILER GENEIGT SEIN ALS 1:1,5;
SIE MÜSSEN AN DAS URSPRÜNGLICHE GELÄNDE AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ANSCHLIESSEN.
STÜTZWÄNDE SIND BIS ZU EINER HÖHE VON 1,50 M IN EINEM ABSTAND VON MIND. 2,0 VON
DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZULÄSSIG.

IM RAHMEN DER BAUEINGABE BZW. IM FREISTELLUNGSVERFAHREN IST EIN GESONDERTER
FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN VORZULEGEN.

5. GRÜNORDNUNG
FESTSETZUNGEN NACH ART. 3 DES GESETZES ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE
DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (BAYNATSCHG)
DIE ALS GRÜN- BZW. GEHÖLZFLÄCHEN FESTGESETZTEN FLÄCHEN KÖNNEN BEI DER ERMITTLUNG
DES FREIFLÄCHENANTEILS DARAUFGERECHNET WERDEN.
BEI EINER GEMÄSS BAUNVO ZULÄSSIGEN ÜBERSCHREITUNG DER GRZ SIND DIE ZUSÄTZLICH ZU

BEFESTIGENDEN FLÄCHEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN MATERIALIEN AUSZUFÜHREN.

5.1 DIE GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN DES AKTUELLEN BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN EINSCHLIESSLICH DER 1. BIS 3. ÄNDERUNG BLEIBEN BESTEHEN BZW. WERDEN WIE FOLGT ERGÄNZT.

5.2 DIE DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTE HECKE "BAUM- UND STRAUCHHECKE" IST IN FOLGENDER MINDESTQUALITÄT ZU PFLANZEN:

MÖGLICHE BAUMARTEN: FELD-AHORN, SPITZ-AHORN, HAINBUCH, VOGELKIRSCH, STIEL-EICHE, EBERSCH, WINTER-LINDE, OBSTBÄUME

MÖGLICHE STRAUCHARTEN: BERBERITZE, HARTRIEGEL, HASELNUSS, PFAFFENHUT, GEMEINER LIGUSTER, HECKENKIRSCH, HUNDS-ROSE, ESSIG-ROSE, HOLUNDER, PIMPERNUSS

GEHÖLZARTEN GEMÄß GEMEINDELISTE DER HEIMISCHEN GEHÖLZARTEN FÜR DIE STADT PASSAU

PFLANZQUALITÄT: MIND. H, 2XV, MDB, STU 12-14 BZW. MIND. VSTR, 3-4TR, O.B., 60-100 CM

AUTOCHTHONES PFLANZENMATERIAL DER VORKOMMENSGBIETE 3 SÜDOSTDEUTSCHES

HÜGEL- UND BERGLAND ODER 6.1 ALPENVORLAND

PFLANZABSTAND CA. 150 CM, AUSSPARUNG IM BEREICH DER BESTANDSEICHE

CA. 2 M BREITER WIESENSTREIFEN ENTLANG DER WESTLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE

SAATGUTMISCHUNG UNTERSAAT FÜR GEHÖLZE

SAATGUT REGIONALER HERKUNFT DES HERKUNFTSRAUMES 19 BAYERISCHER UND OBERPFÄLZER WALD

5.3 DIE DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTE HECKE "NIEDRIGE STRAUCHHECKE ÜBER FERNWASSERLEITUNG" IST IN FOLGENDER MINDESTQUALITÄT ZU PFLANZEN:

BIS 2 M BEIDSEITS DER WASSERLEITUNGEN

MÖGLICHE STRAUCHARTEN: BERBERITZE, HARTRIEGEL, HECKENKIRSCH, RIBES, HUNDS-ROSE, ESSIG-ROSE, PIMPERNUSS

STRAUCHARTEN GEMÄß GEMEINDELISTE DER HEIMISCHEN GEHÖLZARTEN FÜR DIE STADT PASSAU

PFLANZQUALITÄT: MIND. VSTR, 3-4TR, O.B., 60-100 CM

AUTOCHTHONES PFLANZENMATERIAL DER VORKOMMENSGBIETE 3 SÜDOSTDEUTSCHES

HÜGEL- UND BERGLAND ODER 6.1 ALPENVORLAND

PFLANZABSTAND CA. 150 CM, AUSSPARUNG IM BEREICH DER BESTANDSEICHE

CA. 1.5 M BREITER RASENSTREIFEN ENTLANG DER ÖSTLICHEN HECKENGRENZE

SAATGUTMISCHUNG UNTERSAAT FÜR GEHÖLZE

SAATGUT REGIONALER HERKUNFT DES HERKUNFTSRAUMES 19 BAYERISCHER UND OBERPFÄLZER WALD.

5.4 DIE DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTE HECKE "NIEDRIGE STRAUCHHECKE ENTLANG GEHWEG GRETLI-FUCHS-STRASSE" IST IN FOLGENDER MINDESTQUALITÄT ZU PFLANZEN:

MÖGLICHE STRAUCHARTEN: RIBES, HUNDS-ROSE

STRAUCHARTEN GEMÄß GEMEINDELISTE DER HEIMISCHEN GEHÖLZARTEN FÜR DIE STADT PASSAU

PFLANZQUALITÄT: MIND. VSTR, 3-4TR, O.B., 60-100 CM

AUTOCHTHONES PFLANZENMATERIAL DER VORKOMMENSGBIETE 3 SÜDOSTDEUTSCHES

HÜGEL- UND BERGLAND ODER 6.1 ALPENVORLAND

PFLANZABSTAND CA. 100 CM

DIE IM RAHMEN DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS FESTGESETZTE AUSGLEICHSFLÄCHE A1 AUF EINER TEILFLÄCHE DER FLUR-NR. 408/13, GEMARKUNG HAIDENHOF, BLEIBT TEIL DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.

DIE ERSTMASSNAHMEN ZUR ERREICHUNG DES ENTWICKLUNGSZIELS "ARTENREICHE STREUOBST-WIESE" WURDEN MIT REGELUNG DURCH STÄDTEBAULICHEN VERTRAG UMGESETZT, EBENSO SIND DARIN DIE PFLEGEMASSNAHMEN, DIE VOM VERANLASSER DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS WEITERHIN DURCHZUFÜHREN SIND, GEREGLT.

WEITERE DETAILS SIEHE ANLAGE 1 ZUM UMWELTBERICHT.

DIE ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSFLÄCHEN FÜR DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS WERDEN ZUM EINEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLANS NACHGEWIESEN. ZUSÄTZLICH BENÖTIGTE AUSGLEICHSFLÄCHEN WERDEN IN RÜCKSPRACHE MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE DER STADT PASSAU AUSSERHALB DES EIGENTLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLANS AUS DEM ÖKOKONTO DER STADT PASSAU ENTNOMMEN.

FLUR-NR: 679/3 GEMARKUNG HAIDENHOF - TEILFLÄCHE

BESTAND/NUTZUNG: MISCHGEBIET INNERHALB DER BAUGRENZE UND FLÄCHE FÜR NEBEN-ANLAGEN GEMÄSS BAUNVO §14

MASSNAHMEN:

- IN DER FLÄCHE OBERBODENABTRAG UND AUFFÜLLUNG, AUFBAU DER OBERSTEN BODENSCHICHT MIT BODENDECKE DES BIOTOPS
- BEPFLANZUNG DER FLÄCHE IN EINEM RASTER VON CA. 4 X 4 M MIT FOLGENDEN LAUBBÄUMEN:
SPITZ-AHORN 5%, HAINBUCH 10%, ROT-BUCHE 20%, ESCH 5%,
VOGEL-KIRSCH 10%, STIEL-EICH 40%, WINTER-LINDE 10%
PFLANZQUALITÄT HOCHSTAMM UND STAMMBUSCH IN MISCHUNG, 2XV,
MDB, STU 10-12, AUTOCHTONE HERKUNFT DER VORKOMMENSgebiete
3 SÜDOSTDEUTSCHES HÜGEL- UND BERGLAND ODER 6.1 ALPENVORLAND,
BAUMARTEN GEMÄß GEMEINDELISTE DER HEIMISCHEN GEHÖLZARTEN
FÜR DIE STADT PASSAU
- DAS ANGELEGTE PFLANZRASTER DIENT NUR ALS ANHALTSPUNKT,
DIE PFLANZUNG ERFOLGT NATURNAH UND UNREGELMÄSSIG
- NEUPFLANZUNGEN MIT VERBISSSCHUTZ VERSEHEN
- BESTEHENDE HECKENSTRUKTUREN SIND IN NEUPFLANZUNG ZU
INTEGRIEREN
- ANSAAT VON REGIOSAATGUTMISCHUNG WILDBIENENSAUM
HERKUNFTSRAUM 19 BAYERISCHER UND OBERPFÄLZER WALD ODER
HERKUNFTSRAUM 16 UNTERBAYERISCHE HÜGEL- UND PLATTENREGION
- EXTENSIVE WIESENPFLEGE, 2 MÄHGÄNGE PRO JAHR, ERSTE MAHD
MITTE JUNI, ENTNAHME DES MÄHGUTS, KEINE DÜNGUNG, JE NACH
WUCHSFORTSCHRITT DER BÄUME KANN DAS MÄHEN IN DER FLÄCHE
EINGESTELLT WERDEN.
- DIE ANPFLANZUNG IST PFLEGELICH ZU ENTWICKELN. DAZU ZÄHLT AUCH
ÜBER DIE PHASE DER FERTIGSTELLUNGSPFLEGE HINAUS, DASS DIE
SICHERUNGSMASSNAHMEN (BAUMPFÄHLE, ANBINDUNG, VERBISSSCHUTZ)
MINDESTENS ZWEIMAL JÄHRLICH KONTROLLIERT UND NACH BEDARF

ERNEUERT WERDEN. SOFERN DIE SICHERUNGSMASSNAHMEN NICHT MEHR ERFORDERLICH SIND, MÜSSEN DIESE ABGEBAUT UND ORDNUNGSGEMÄSS ENTSORGT WERDEN.
DIES IST NORMALERWEISE IN ETWA 7-8 JAHREN NACH NEUPFLANZUNG DER FALL. ABGESTORBENE GEHÖLZE SIND ZEITNAH ZU ERSETZEN.

ENTWICKLUNGSZIEL: NATURNAHES GEHÖLZ

FLÄCHENGRÖSSE: CA. 1.050 QM

AUFWERTUNGSFAKTOR: 0.8

AUSGLEICHSLÄCHE: CA. 840 QM

5.5.3

AUSGLEICHSLÄCHE 3

FLÄCHE DES STÄDTISCHEN ÖKOKONTOS:

FLUR-ST. NUMMER, MASSNAHMEN UND TATSÄCHLICH ZU BELASTENDE FLÄCHE IN ABHÄNGIGKEIT DES AUFWERTUNGSFAKTORS SIND NOCH FESTZULEGEN.

ERFORDERLICHE RECHNERISCHE FLÄCHE: CA. 690 QM GEMÄSS RESTLICHEM AUSGLEICHSLÄCHENBEDARF

AUSGLEICHSLÄCHEN GESAMT: CA. 1.530 M2

5.6

DIE FESTGESETZTEN PFLANZUNGEN UND ANSAATEN SIND FACHGERECHT ZU PFLEGEN UND ZU ERHALTEN.

BEI AUSFALL VON PFLANZEN/GRÄSER SIND DIESE ENTSPRECHEND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NACHZUPFLANZEN/NACHZUSÄEN.