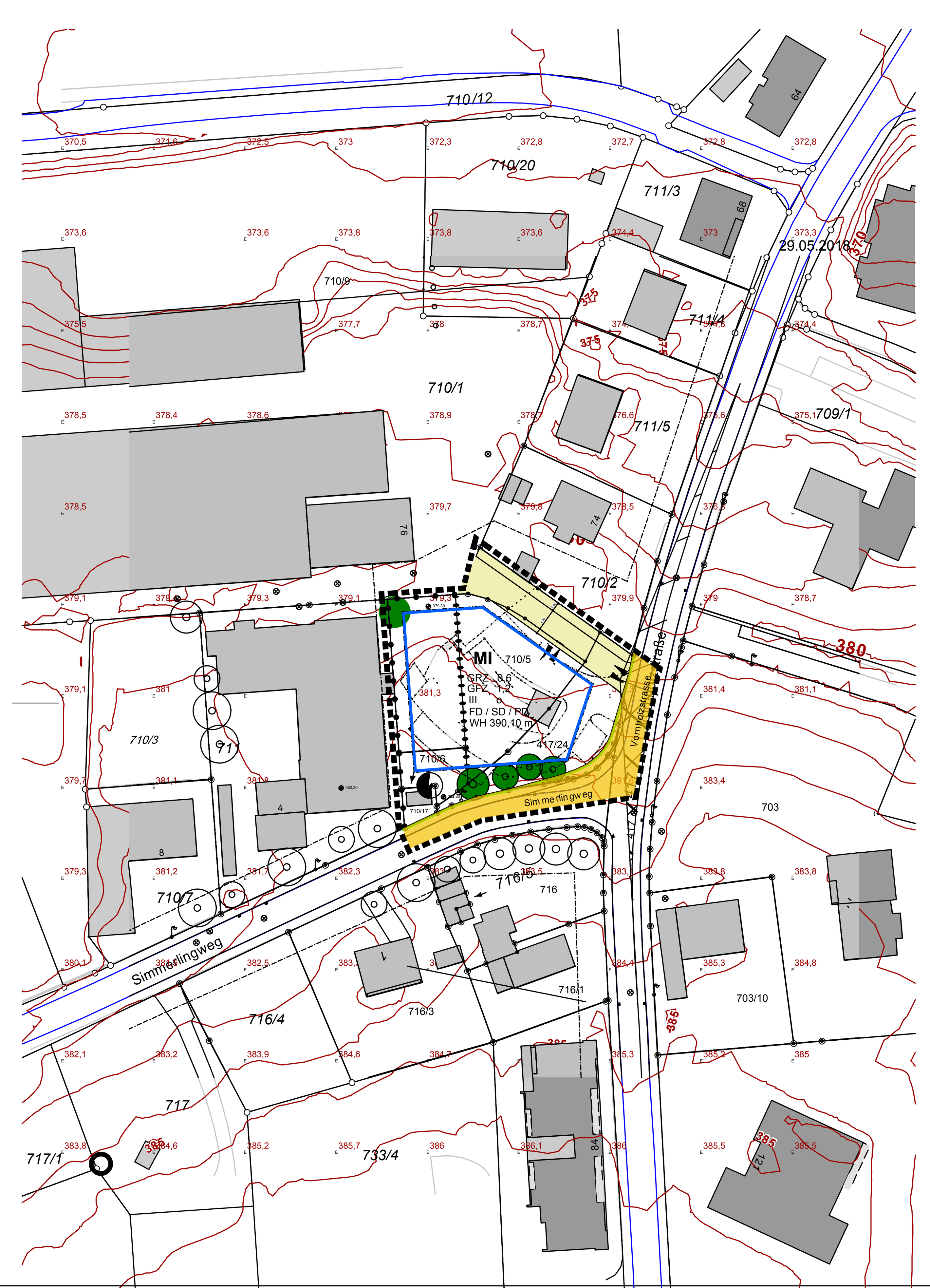


PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI — MISCHGEBIET
(§ 6 BAUNVO I. D. FASSAUNG V. 23.01.1990)
IM WESTLICHE BEREICH DES MISCHGEBIETES, DER DEM AUSBILDUNGSBETRIEB DER HANDWERKSKAMMER ZUGEWANDT IST, SIND AUS LÄRMSCHUTZGRÜNDEN WOHNNUTZUNGEN AUSNAHMSWEISE NICHT ZULÄSSIG.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS NUTZUNGSSCHABLONE

GRZ 0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL,MAX. ZULÄSSIG DIE ZULÄSSIGE GRZ DARF NUR DURCH DIE GRUNDFLÄCHE VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN, SOFERN SIE ENTSPRECHEND PKT. 2.1 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN ZU C. GRÜNORDNUNG AUSGEBILDET SIND ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
GFZ 1,2	GESCHOSSFLÄCHENZAHL, MAX. ZULÄSSIG
III	MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WH 390,10 m	MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE ÜBER NN

1.3 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

O — OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE
DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEM. ART. 6 SIND EINZUHALTEN

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
(ABTRENNUNG ZWISCHEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRUND)

PRIVATE ZUFAHRT

ZUFAHRTSBEREICH

1.5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABGRABUNGEN

TRAFOSTATION

1.6 HAUPTVERSORGUNGS - UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

KANAL (UNTERIRDISCHER VERLAUF, BESTEHEND)

1.7 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN,NATUR UND LANDSCHAFT

LAUBBÄUME 1. ORDNUNG -ZU PFLANZEN GEMÄSS PFLANZLISTE

FREIWACHSENDE LAUBHECKEN MIT STANDORTHEIMISCHEN BÄUMEN 1. UND 2. ORDNUNG UND STRÄUCHERN - ZU PFLANZEN GEMÄSS PFLANZLISTE

1.8 SONSTIGE PLANZEICHEN

SD/PD/FD — ZUL. DACHFORMEN: SATTELDACH, PULTDACH, FLACHDACH ETC.

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

SICHTDREIECK: INNERHALB VON SICHTDREIECKEN AN EINMÜNDUNGEN ZU ÖFFENTLICHEN STRASSEN DARF DIE SICHT AB 0,80 M NICHT BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG: HIER AUSCHLUSS VON WOHNNUTZUNGEN ZUM SIMMERINGWEG HIN

BÖSCHUNG

HINWEISE

HÖHENLINIEN

BEST. GEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

1001/3 — FLURSTÜCKSNUMMER

BEST. FLURSTÜCKSGRENZE

ZU ENTFERNENDE BAULICHE ANLAGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAULICHE NUTZUNG

1. ZULÄSSIGE NUTZUNGEN
ZULÄSSIG SIND DIE NUTZUNGEN ENTSPRECHEND §6 BAUNVO, JEDOCH MIT EINSCHRÄNKUNG DER WOHNNUTZUNG:
IM WESTLICHEN BEREICH DES GELTUNGSBEREICHES ANGRENZEND ZU FL.NR. 711 SIND WOHNNUTZUNGEN AUSGESCHLOSSEN

2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
GARAGEN UND TIEFGARAGEN SIND NUR INNERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG. STELLPLÄTZE SIND AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG.

FAHRRADSTELLPLÄTZE
FAHRRADSTELLPLÄTZE SIND IN AUSREICHENDER ANZAHL (BEI HANDWERKSBETRIEBEN 1 STELLPLATZ JE 350 QM, BZW. 1 STELLPLATZ PRO WOHNEINHEIT ODER 200 QM BÜRONUTZUNG , GRÖSSE (MIND. 1,25 QM PRO FAHRRAD) SOWIE IN GEEIGNETER BESCHAFFENHEIT ZU ERRICHTEN. DIE STELLPLÄTZE SIND SO HERZUSTELLEN, DASS ZUR SICHERUNG DER RAHMEN ABGESCHLOSSEN WERDEN KANN: DIE STELLPLÄTZE MÜSSEN VON DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE EBENERDIG ÜBER RAMPEN ODER TREPPEN GUT ZUGÄNGLICH UND VERKEHRSSICHER ZU ERREICHEN SEIN.

3. NEBENANLAGEN
NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 U. 2 BAUNVO SIND AUSSERHALB DER BAUGRENZEN NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG.

B. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (ART. 98 BAYBO)

1. GEBÄUDE
1.1 DIE ERDGESCHOSSOBERKANTE DER GEPLANTEN GEBÄUDE IST AUF OBERKANTE DER STRASSE ZU BEZIEHEN.

1.2 DACHAUSBILDUNG
ALS DACHAUSBILDUNG SIND SATTELDACH (SD), PULTDACH (PD) UND FLACHDACH (FD) MIT EINER NEIGUNG VON 5° - 20° ZULÄSSIG.
ALS DECKUNGSMATERIALIEN SIND ZULÄSSIG: BLECHEINDECKUNG, FASERZEMENTPLATTEN UND ZIEGEL- BZW. BETONSTEINPLATTEN (IN NATURTÖNEN).
UNBESCHICHTETE KUPFER- UND ZINK SIND NUR ZULÄSSIG, WENN ZUR VORREINIGUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSER ANLAGEN VERWENDET WERDEN, DIE NACH BAUART ZUGELASSEN SIND. BLEIDÄCHER SIND UNZULÄSSIG.

1.3 FASSADEN
WERBEANLAGEN AN FASSADEN MÜSSEN SICH NACH MASSSTAB, ANBRINGUNGSART, WERKSTOFF UND FARBE IN DIE GESAMTARCHITEKTUR DES JEWEILIGEN GEBÄUDES EINGLIEDERN UND SIND GENEHMIGUNGSPFLICHTIG.

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.

2.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND SOWEIT ALS MÖGLICH ZU VERMEIDEN UND MAX. BIS ZU EINER HÖHE VON 1,50 m ZULÄSSIG.

2.2 EINFRIEDUNG
ZULÄSSIG SIND METALL- UND MASCHENDRAHTZÄUNE IN EINER HÖHE BIS 2,0 M.

3. STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN
FÜR STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN IST EINE ÜBERSCHREITUNG DER GRZ BIS 0,8 ZULÄSSIG, SOFERN DEREN GESTALTUNG MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN WIE NACHFOLGEND BESCHRIEBEN ERFOLGT:
- WASSERGEBUNDENER BELAG
- BETONPFLASTER MIT RASENFUGE, GRAU
- NATURSTEINPFLASTER NIT RASENFUGE
- RASENGITTERSTEINE
- SCHOTTERRASEN

4. WERBEANLAGEN
WERBEANLAGEN MÜSSEN NACH GRÖSSE, ART, GESTALTUNG UND PROPORTIONALITÄT SO GESTALTET SEIN, DASS SIE NICHT VERUNSTALTEND WIRKEN UND AUCH DAS STRASSEN-, ORT- UND LANDSCHAFTSBILD NICHT VERUNSTALTEN.

C. GRÜNORDNUNG

1. BEPFLANZUNG
1.1 MINDESTENS 20% DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND ALS GRÜN- BZW. GEHÖLZFLÄCHEN OHNE JEDE VERSIEGELUNG ODER INANSPRUCHNAHME ANZULEGEN. DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTE GRÜN- BZW. GEHÖLZFLÄCHEN SIND DARAUF ANZURECHNEN.

1.2 WIRD EINE NUTZUNG DES BAURECHTS AUF DEN GRUNDSTÜCKEN IN ANSPRUCH GENOMMEN, SO IST ZUGLEICH EIN BAUM JE 200 M² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZU PFLANZEN.

1.3 DIE BEPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN INNERHALB DER SICHTDREIECKE BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES STRASSENBAULASTTRÄGERS.
DIE BEPFLANZUNG DARF NICHT IN DAS LICHTRAUMPROFIL DER STRASSE RAGEN.

1.4 PFLANZLISTEN ENTSPR. PKT. 13.3 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN DES URPLANES

1.5 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
JEDEM BAUANTRAG IST EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN MIT BEPFLANZUNGS- UND MATERIALANGABEN, DIE AUS DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN ENTWICKELT WURDEN, BEIZUGEBEN. DER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN IST TEIL DER GENEHMIGUNGSPLANUNG.

D. VER- UND ENTSORGUNG

1. ABWASSER
ANFALLENDES SCHMUTZWASSER IST ÜBER DAS BESTEHENDE ÖFFENTLICHE KANALNETZ ABZULEITEN.

2. OBERFLÄCHENTWÄSSERUNG
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG IST IM TRENNSYSTEM HERZUSTELLEN.
GEMÄSS §55 WHG (WASSERHAUSHALTSGESETZ) IST DAS AUF DEM GRUNDSTÜCK ANFALLENDE NIEDERSCHLAGSWASSER ORTSNAH ZU VERSICKERN ODER ÜBER EINE KANALISATION OHNE VERMISCHUNG MIT SCHMUTZWASSER IN EIN GEWÄSSER EINZULEITEN:

EINE EINLEITUNG VON NEUANSCHLÜSSEN IN DEN ÖFFENTLICHEN KANAL KANN DAHER NUR GESTATTET WERDEN, WENN EINE VERSICKERUNG ODER EIN GEEIGNETES ABLEITEN IN EIN GEWÄSSER AUS TECHNISCHEN ODER RECHTLICHEN GRÜNDEN NICHT MÖGLICH SEIN SOLLTE.
WIRD MIT HILFE EINES SICKERVERSUCHES NACHGEWIESEN, DASS EINE VERSICKERUNG AUSSCHEIDET, KANN -SOFERN KEIN GEEIGNETER VORFLUTER IN DER NÄHE IST- IN AUSNAHMEFÄLLEN EINE GEDROSSELTE EINLEITUNG IN DEN MISCHWASSERKANAL ERLAUBT WERDEN.
DIE ENTWÄSSERUNGSPLANUNGEN DER JEWEILIGEN EINZELBAUVORHABEN SIND DAHER MIT DER DIENSTSTELLE 450 STADTENTWÄSSERUNG ABZUSTIMMEN.
DIE WEITEREN DETAILS WIE EINLEITUNGSMENGE ETC. SIND MIT DER DIENSTSTELLE STADTENTWÄSSERUNG IM BAUGENEHMIGUNGS- BZW. FREISTELLUNGSVERFAHREN ZU REGELN.
DIE BESTIMMUNGEN DER ENTWÄSSERUNGSSATZUNG DER STADT PASSAU SIND ZU BEACHTEN UND EINZUHALTEN.

ÜBERFLUTUNGSNACHWEIS
ÜBERSTEIGT DIE BEFESTIGTE FLÄCHE EINE GRÖSSE VON 800 QM, SO IST EIN ÜBERFLUTUNGSNACHWEIS ZU FÜHREN.

G. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

SOFERN DIE IM PLANGEBIET ALLEIN AUS DEM WASSERLEITUNGSNETZ MITTELS HYDRANTEN VERFÜGBARE LÖSCHWASSERMENGE ALS NICHT AUSREICHEND ANZUSEHEN IST, MUSS IN ANLEHNUNG AN DAS DVGW-ARBEITSBLATT W 405 DIE LÖSCHWASSERVERSORGUNG/DER BRANDSCHUTZ Z.B. DURCH HERANZIEHUNG VON LÖSCHWASSERENTNAHMEMÖGLICHKEITEN IN DER NÄHE (UMKREIS VON 300M) ODER EINEM LÖSCHWASSERTANK IM RAHMEN DER JEWEILIGEN BAUGENEHMIGUNGS- BZW. FREISTELLUNGSVERFAHREN EINVERNEHMLICH MIT DER BRANDSCHUTZSTELLE DER FEUERWEHR (STADTBRANDRAT) GEREGELT UND ABGESTIMMT WERDEN.

FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR
FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF DEN GRUNDSTÜCKEN (INSBES. ZU- UND DURCHFAHRTEN, AUFSTELLFLÄCHEN, BEWEGUNGSFLÄCHEN USW.) SIND IN AUSREICHENDEM UMFANG VORZUSEHEN. DABEI SIND MINDESTENS DIE ANFORDERUNGEN DER IN AUSFÜHRUNG ZU ART. 12 BAYBO IN BAYERN BAUAUFSICHTLICH EINGEFÜHRTEN RICHTLINIEN ÜBER FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR (AUSGABE FEBRUAR 2007) EINZUHALTEN.
ALLE BAULICHEN ANLAGEN MÜSSEN ÜBER BEFESTIGTE UND AUSREICHEND BREITE STRASSEN BZW. WEGE FÜR GROSSFAHRZEUGE DER FEUERWEHR ERREICHBAR SEIN.

ANSONSTEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DER RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLÄNE "GE-GI SIMMERLINGWEG" UND "GE-GI SIMMERLINGWEG"; 1. ÄNDERUNG (BEIDE GMKG. HAIDENHOF)

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

BODENDENKMÄLER
EVENTUELL ZU TAGE TRETENDE BODENDENKMÄLER UNTERLIEGEN GEM. ART. 8 ABS, 1-2 DSCHG DER MELDEPFLICHT AN DAS BAY. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ODER DIE UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE.

EVTL: KOSTEN FÜR DEN UMBAU VON ERSCHLIESSUNGSANLAGEN (BORDSTEINABSENKUNGEN ETC.) GEHEN ZU LASTEN DES BAUHERRN.

VERFAHRENSVERMERKE:

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 19.06.2018 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 29.06.2018 BIS 30.07.2018 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 16 VOM 20.06.2018 BEKANNT GEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 17.12.2018 GEMÄSS § 10 BAUGB i.V.m. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, DEN 28.12.2018
STADT PASSAU

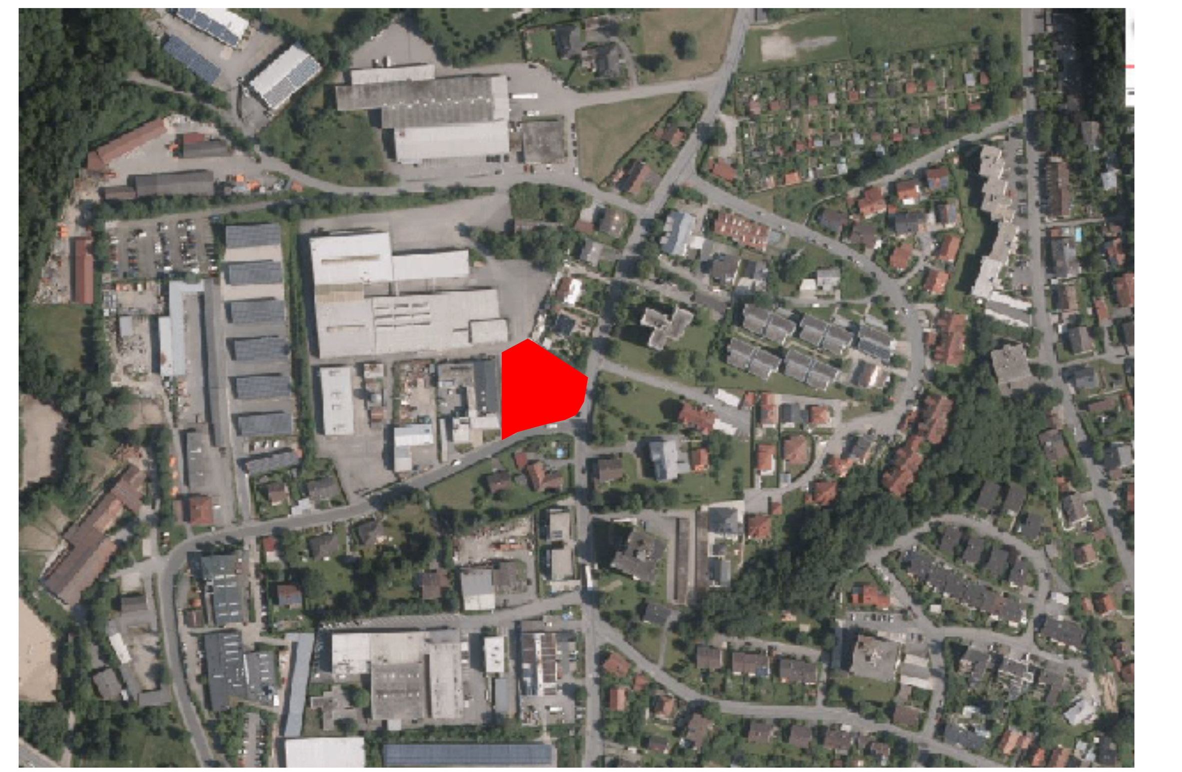
SIEGEL — OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 01 AM 02.01.2019 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, DEN 28.12.2018
STADT PASSAU

SIEGEL — OBERBÜRGERMEISTER

PASSAU
Leben an drei Flüssen



ÜBERSICHTSPLAN — OHNE MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"GE-GI SIMMERLINGWEG "
3. ÄNDERUNG
GEMARKUNG HAIDENHOF

STADTPLANUNG		STATUS	DATUM	NAME
M 1 : 1000	BEARBEITET			
	GEÄNDERT			
LANDSCHAFTSARCHITEKT:	SIEGFRIED REICHHART DIPL. ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA			

REFERAT FÜR STADTENTWICKLUNG