

BEBAUUNGSPLAN

DER STADT PASSAU

‘HAIBACH WEST’

31. ÄNDERUNG (STAND 17.12.2018)

GEMARKUNG BEIDERWIES

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 17.12.2018 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 22.03.2019 BIS 29.04.2019 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 10 VOM 13.03.2019 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 22.07.2019 GEMÄSS § 10 BAUGB I.V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU,
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 26 AM 28.08.2019 RECHTSVERBINDLICH.

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

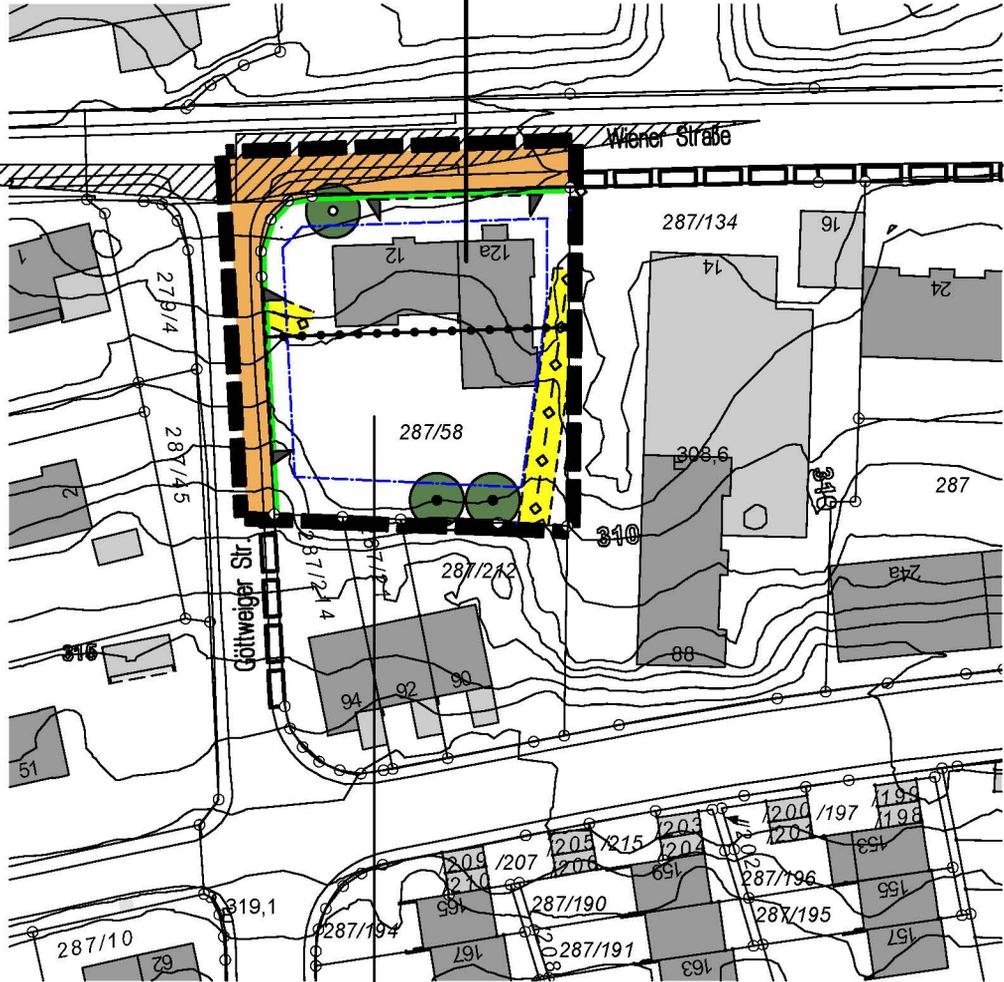
PASSAU, DEN 22.08.2019
STADT PASSAU

SIEGEL

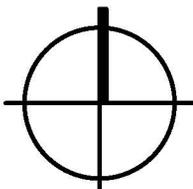
OBERBÜRGERMEISTER



(WR 1) III + U	
GRZ 0,4	GFZ 1,0
0	DDF
Hmax 11,0 m TALSEITS	Hmax 8,5 m BERGSEITS



(WR 2) III	
GRZ 0,4	GFZ 1,0
0	DDF
Hmax 9,0 m	



LAGEPLAN
M 1: 1000
STAND: 04.02.19

**THOM
ASSC
HMIE**
DIPLOM-ING.
ARCHITEKT

Thomas Schmied
Dipl.-Ing. Architekt

Landrichterstraße 16
94034 Passau

Tel.: +49 851 9440148
Fax: +49 851 9440149

Mail: info@thomasschmied.de
Web: www.thomasschmied.de

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 31. ÄNDERUNG

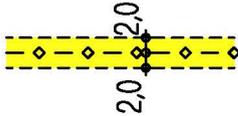


GELTUNGSBEREICH URPLAN



BAUGRENZE

DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 BAYBO SIND EINZUHALTEN.



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.



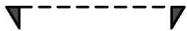
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



BEREICH FÜR ZU- UND ABFAHRT

WR 1 III + U	
GRZ 0,4	GFZ 1,0
o	DDF
Hmax 11,0 m TALSEITS	Hmax 8,5 m BERGSEITS

SCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

WR --> ART DER BAULICHEN NUTZUNG

III --> ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0,4 --> GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ MAX.

1,0 --> GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ MAX.

o --> OFFENE BAUWEISE

DDF --> DIFFERENZIERTERTE DACHFORMEN

Hmax --> Zulässige maximale Wandhöhe



BÄUME ZU PFLANZEN (STANDORTVORSCHLAG)



BÄUME ZU ERHALTEN

HINWEISE

679/3

FLURNUMMERN



BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN



HÖHENLINIEN MIT MASSANGABEN



BESTEHENDE GEBÄUDE



SICHTFELD, INNERHALB DER SICHTFELDER DARF DIE SICHT AB
0,8 M ÜBER STRASSENÖBERKANTE DURCH NICHTS BEHINDERT WERDEN.
EVTL. ANFALLENDE KOSTEN FÜR DEN UMBAU VON ERSCHLIESSUNGSANLAGEN
(BORDSTEINABSENKUNGEN ETC.) GEHEN ZU LASTEN DES ANTRAGSTELLERS.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 WR REINES WOHNGEBIET (§ 3 BAUNVO)

2.2 GRZ MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4

2.3 GFZ MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL 1,0

2.4 III + U MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
UNTERGESCHOSS ZULÄSSIG, JEDOCH UNTER DER VOLLGESCHOSSGRENZE

2.5 o OFFENE BAUWEISE

2.6 DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEM. ART. 6 BAYBO SIND EINZUHALTEN.

2.7 MAX. WANDHÖHEN, GEMESSEN VOM URGELÄNDE BIS SCHNITTPUNKT AUSSENWAND/DACHHAUT
WR 1: TALSEITS 11,0 M, BERGSEITS 8,5 M
WR 2: 9,0 M

3. WEITERE FESTSETZUNGEN

3.1 DACHFORMEN
DIFFERENZIERTE DACHFORMEN

3.2 DACHEINDECKUNG
BLEIDECHER SIND UNZULÄSSIG, UNBESCHICHTETE METALL-, ZINK- UND KUPFERDECKUNGEN
ÜBER 50 M² SIND NUR IN VERBINDUNG EINER VORREINIGUNG, DIE NACH BAUART ZUGELASSEN
IST, ZULÄSSIG.

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

3.4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG:
GEMÄSS §55 WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) IST DAS AUF DEM GRUNDSTÜCK ANFALLENDE
NIEDERSCHLAGSWASSER ORTSNAH ZU VERSICKERN ODER ÜBER EINE KANALISATION OHNE
VERMISCHUNG MIT SCHMUTZWASSER IN EIN GEWÄSSER EINZULEITEN. BEI NEUANSCHLÜSSEN
WIRD GRUNDSÄTZLICH EINE DEZENTRALE BESEITIGUNG ANGESTREBT.
IST EINE VERSICKERUNG ODER EINE EINLEITUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS IN EIN ORTS-
NAHES GEWÄSSER AUS TECHNISCHEN ODER RECHTLICHEN GRÜNDEN NICHT MÖGLICH,
KANN EINE EINLEITUNG IN DEN ÖFFENTLICHEN KANAL GEDROSSELT GESTATTET WERDEN. DER
NACHWEIS IST ÜBER EINEN SICHERTEST ZU FÜHREN. DIE KONKRETEN PLANUNGEN UND WEITEREN
DETAILS DER SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSERENTSORGUNG SIND IM BAUGENEHMIGUNGS-
BZW. FREISTELLUNGSVERFAHREN MIT DER STADT PASSAU, DIENSTSTELLE STADTENTWÄSSERUNG
BZW. DIENSTSTELLE UMWELTSCHUTZ/WASSERRECHT ZU REGELN. DIE BESTIMMUNGEN DER ENT-
WÄSSERUNGSSATZUNG DER STADT PASSAU SIND ZU BEACHTEN UND EINZUHALTEN.
ENTWÄSSERUNGSPLANUNGEN DER JEWEILIGEN EINZELBAUVORHABEN SIND MIT DER DIENST-
STELLE 450 STADTENTWÄSSERUNG ABZUSTIMMEN.
WENN DIE BEFESTIGTE FLÄCHE DES GRUNDSTÜCKS EINE GRÖSSE VON 800 M² ÜBERSTEIGT,
IST EIN ÜBERFLUTUNGSNACHWEIS ZU FÜHREN. GEGEN HANG-/OBERFLÄCHENWASSER IST BEI
ALLEN BAUVORHABEN EIGENVERANTWORTLICH ENTSPRECHENDE VORSORGE (OBKEKT-
BEZOGENE MASSNAHMEN) NACH DEM STAND DER TECHNIK VON DEN BAUHERREN ZU TRAGEN.
ALS HILFESTELLUNG WIRD DAS BELIEGENDE TWA-THEMENFALTBLATT "STARKREGEN UND
STURZFLUTEN" EMPFOHLEN.

3.5 GARAGENVORFLÄCHEN
SIND MIT MIND. 5,0 M LÄNGE ZUR ÖFFENTLICHEN STRASSE AUSZUBILDEN.

3.6 NEBENANLAGEN NACH § 14 BAUNVO
SIND AUSSERHALB DER BAUGRENZE UNTER BEACHTUNG DES ART. 6 BAYBO
ZULÄSSIG.

3.7 EINFRIEDUNGEN
ZULÄSSIG SIND ZÄUNE IN EINER HÖHE BIS MAX. 1,50 M, IM BEREICH DES
SICHTDREIECKS 0,80 M.

4. AUSSENANLAGEN

4.1 GELÄNDEGESTALTUNG:
AUFSCÜTTUNGEN 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).
AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND SOWEIT MÖGLICH ZU VERMEIDEN UND NUR BIS
ZU EINER HÖHE VON 1,5 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 1,00 M IN EINEM ABSTAND VON MIND. 2,0 VON
DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZULÄSSIG.

4.2 GARAGEN- UND STELLPLATZZUFahrTEN BZW. STELLPLÄTZE SIND MÖGLICHST
VERSICKERUNGSFÄHIG AUSZUBILDEN, UM DEN ANFALL VON OBERFLÄCHENWASSER
MÖGLICHST GERING HALTEN ZU KÖNNEN.