



TEXTLICHE REGELUNGEN

- NEUBAUTEN UND VERÄNDERUNGEN AN BAULICHEN ANLAGEN MÜSSEN SICH IN DAS ORTS- STRASSEN- UND LANDSCHAFTSBILD EINFÜGEN.
- DACHFORM: SATTELDACH
- DACHDECKUNG: ZIEGEL- ODER BETONDACHSTEINE ROT UND BRAUN
- KNIESTOCK: BEI E + 1 KNIESTOCK BIS MAX. 1,50 M HÖHE ZULÄSSIG
- BEGRENZUNG DER WOHNHEITEN: PRO GEBÄUDE SIND MAX. 2 WOHNHEITEN ZULÄSSIG.
- GRUNDSTÜCKZUFahrTEN, STELLPlätze ETC. SIND AUSSCHLIESSLICH MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN AUSZUFÜHREN.
- MAX. EINE DOPPELGARAGE PRO WOHNGEBÄUDE ZULÄSSIG.
- LÖSCHWASSERVERSORGUNG: ÜBER DAS TRINKWASSERLEITUNGSNETZ DER STADTWERKE KÖNNEN 48 MP/H FÜR 2 STUNDENZUR VERFÜGUNG GESTELLT WERDEN. SOFERN BEI BAUMASSNAHMEN DER LÖSCHWASSER-BEDARF DARÜBER HINAUS GEHT IST EIN AUSREICHEND DIMENSIONIERTER "LTB" LÖSCHWASSERBEHÄLTER ZU ERRICHTEN.

HINWEISE:

- DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG IST IN IHRER JEWELNS (ZUM ZEITPUNKT DER ANTRAGSTELLUNG DER BAUGENEHMIGUNG) GÜLTIGEN FASSUNG ZU BEACHTEN.
- ANSONSTEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DER RECHTSVERBINDLICHEN AUSSENBEREICHSSATZUNG "NEUREUT/ JÄGERREUTH" (28.02.2001)
- HINSICHTLICH EINER MÖGLICHEN EINGRÜNUNG WIRD AUF DIE BESTIMMUNGEN VON ART. 47 UND ART. 48 AGBGB (GRENZABSTAND VON PFLANZEN, GRENZABSTAND BEI LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKEN) HINGEWIESEN.

PLANLICHE REGELUNGEN

- II MAXIMALE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 0 OFFENE BAUWEISE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDESTELLUNG - DIESES ZEICHEN FÜR GEBÄUDE REGELT GLEICHZEITIG DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE ANZAHL DER HAUPTGEBÄUDE (WOHN- BZW. BETRIEBSGEBÄUDE).
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE MIT STRASSENBEGLEITRÜB
- KOMBINIERTER RAD- UND GEHWEG
- STANDORTVORSCHLAG ORTSRANDEINGRÜNUNG BZW. STRASSENBEGLEITENDE UND SONSTIGE EINGRÜNUNG MIT STANDORTGERECHTEN LAUBBÄUMEN, OBSTBÄUMEN UND STRÄUCHERN ZU PFLANZEN
- ABWASSERKANAL ÖFFENTLICH IM BESTAND GASLEITUNG
- GELTUNGSBEREICH DER SATZUNGSÄNDERUNG

- GELTUNGSBEREICH DER UR-SATZUNG
- BEZUGSWEISE BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- HÖHENLINIEN BESTEHEND
- TOPOGRAFISCHE LINIEN BESTEHEND
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- FLURSTÜCKSNUMMER
- GEMARKUNGSGRENZE
- BESTEHENDES HAUPTGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
- BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE
- EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH (ABSTIMMUNG MIT DER STRASSENBAUBEHÖRDE)

SATZUNGSTEXT:

- AUFGRUND DES § 35 ABS. 6 BAUGB. IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 3. NOVEMBER 2017, ERLÄSST DIE STADT PASSAU FOLGENDEN SATZUNGSTEXT, DER INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DER 2. ÄNDERUNG ZU BEACHTEN IST.
- § 1 INNERHALB DES IN § 2 FESTGESETZTEN GELTUNGSBEREICHES RICHTET SICH DIE PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON WOHNZWECKEN DIENENDEN VORHABEN, SOWIE KLEINEN HANDWERKS- UND GEWERBEBETRIEBEN NACH § 35 ABS. 6 BAUGB. DER ERRICHTUNG, ÄNDERUNG UND NUTZUNGSÄNDERUNG VON WOHNZWECKEN DIENENDEN VORHABEN SOWIE KLEINEN HANDWERKS- UND GEWERBEBETRIEBEN KANN NICHT ENTGEGENGEHALTEN WERDEN, DASS SIE DEN DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES WIDERSPRECHEN ODER DIE ENTSTEHUNG ODER VERFESTIGUNG EINER SPLITTERSIEDLUNG BEFÜRCHTEN LASSEN.
 - § 2 DER GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG DER SATZUNG ERSTRECKT SICH AUF GRUNDSTÜCKSFÄCHEN WESTLICH UND ÖSTLICH DER KREISSTRASSE PAS 1 UND UMFASST FOLGENDE GRUNDSTÜCKE DER GEMARKUNG HACKLBERG: FL.NRN. T.F. 456/18, 456/15, T.F. 456/6, 95, 94/1, 94/2.
 - § 3 DER ANGEFÜGTE LAGEPLAN IM MASSSTAB 1:1000 UND DIE DARIN GETROFFENEN REGELUNGEN SIND BESTANTEILE DER 2. ÄNDERUNG DER SATZUNG.

§ 4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG
 DIE ENTWÄSSERUNG HAT IM TRENNSYSTEM ZU ERFOLGEN. GEMÄSS § 55 WHG (WASSERHAUSHALTSGESETZ) IST DAS AUF EINEM GRUNDSTÜCK ANFALLENDE NIEDERSCHLAGSWASSER ORTSNAH ZU VERSICKERN ODER ÜBER EINE KANALISATION OHNE VERMISCHUNG MIT SCHMUTZWASSER IN EIN GEWÄSSER EINZULEITEN. BEI NEUANSCHLÜSSEN IST GRUNDSÄTZLICH EINE DEZENTRALE BESEITIGUNG ANZUSTREBEN. DAS ANFALLENDE OBERFLÄCHENWASSER IST IN ZISTERNEN ZU SAMMELN, DEREN ÜBERLAUF IST AUF DEM JEWEILIGEN BAUGRUNDSTÜCK FLÄCHENHAFT (BREITFLÄCHIG) ZU VERSICKERN. DER NACHWEIS, DASS EINE VERSICKERUNG MÖGLICH IST, IST MIT EINEM SICHERTEST ZU FÜHREN. SOFERN AN EINE VERSICKERUNGSANLAGE ODER EINE EINLEITUNGSSTELLE MEHR ALS 1000M² BEFESTIGTE FLÄCHE ANGESCHLOSSEN SIND, IST BEI DER DST. UMWELTSCHUTZ EINE WASSERRECHTLICHE ERLÄUBNIS ZU BEANTRAGEN. DAS EINLEITEN VON OBERFLÄCHENWASSER IN DEN ABWASSERKANAL IST NICHT STATTHAFT.

SCHMUTZWASSERENTWÄSSERUNG
 DIE ABLEITUNG DES ANFALLENDEN HÄUSLICHEN SCHMUTZWASSERS KANN DURCH DEN ANSCHLUSS AN DEN ÖFFENTLICHEN SCHMUTZWASSERKANAL (FREISPIEGELKANAL) ERFOLGEN, GGF. WIRD AUFGRUND DER GE-LANDEVERHÄLTNISSE DAS HEBEN DES ABWASSERS BIS ZUM ÖFFENTLICHEN KANAL ÜBER EINE PRIVATE DRUCKLEITUNG AUF DEM GRUNDSTÜCK NOTWENDIG. (EWS STADT PASSAU § 9 ABS. 4). BEI EINER EVT.L. NEU PRIVAT ZU VERLEGENDEN DRUCKLEITUNG WÄRE DIESE AUF DEN ABSCHNITT VOM GEBÄUDE BIS ÖFFENTLICHEN KANAL BESCHRÄNKT.

§ 5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE
 AUSGLEICHSMASSNAHMEN BEI EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT
 DIE BEBAUUNG DER IM SATZUNGSPLAN VORGESCHLAGENEN GEBÄUDESTELLUNGEN SOWIE VERÄNDERUNGEN BEI UMBAUTEN DES BESTANDES HABEN FLÄCHENNEUVERSTÄRKUNGEN MIT EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT ZUR FOLGE. ENTSPRECHEND § 14 FF BNATSGH SIND DERARTIGE EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT WIEDER AUSZUGLEICHEN. DA BAUMASSNAHMEN IM SATZUNGSBEREICH SPORADISCH UND ZEITLICH NICHT ZU DEFINIEREN SIND, MÜSSEN DIE AUSGLEICHSMASSNAHMEN VORHABEN BEZOGEN BEURTEILT UND EINZELN BEWERTET WERDEN.

IM RAHMEN DER GENEHMIGUNG VON BAUMASSNAHMEN MIT EINER KOMPENSATIONSVERPFLICHTUNG IST EINE AUSGLEICHSMASSNAHME AN DIE UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE MIT DEN GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN EINZUREICHEN. IM EINZELFALL ERFOLGT DIE BERECHNUNG DURCH DIE UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE DER STADT PASSAU.

FÜR DIE MIT DEN GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN AUSGEWIESENEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN MUSS PLANUNGS-SICHERHEIT BESTEHEN. IN VERBINDUNG MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE IST VORAB DIE REALISIERBARKEIT DER MASSNAHME SOWIE DIE KOMPENSATION DES EINGRIFFS ZU PRÜFEN.

AUS GRÜNDEN DES LANDSCHAFTSSCHUTZES IST EINE NUTZUNG DES ENGEREN WOHNUMFELDES ALS GARTENFLÄCHE NUR INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES ZULÄSSIG.

FALLS AUF EINE EINFRIEDUNG DES ENGEREN WOHNUMFELDES NICHT VERZICHTET WERDEN KANN, IST DIESE SOCKEL-LOS UND LANDSCHAFTSGEBUNDEN ZU ERRICHTEN.

DER AUSGLEICH FÜR DAS WOHNGRUNDSTÜCK IM WESTEN IST IM VERBLEIBENDEN WESTLICH ANSCHLIESSEN- DEN GRUNDSTÜCKSTREIFEN VON FL. NR. 456/18 NACHZUWEISEN UND SOLL VORNEHM LICH DEM ARTENSCHUTZ UND DER EINBINDUNG DER GEBÄUDE IN DIE FREIE LANDSCHAFT DIENEN. HIERZU EIGNEN SICH VOR ALLEM OBSTBAUMHOCH- STÄMME AUS VORNEHM LICH ALTEN ROBUSTEN SORTEN IN FORM EINER STREUOBSTWIESE. DER KRONENSATZ DER BÄUME SOLL BEI 1,80 M LIEGEN UND DER PFLANZABSTAND ZWISCHEN DEN BÄUMEN SOLL 25 M BETRAGEN, SODASS EIN MASCHINELLE 2-MAHLIGE MAHD PRO JAHR MIT EINEM LANDWIRTSCHAFTLICHEN GERÄT UND EIN ABTRANSPORT DES SCHNITTGUTES RATIONELL MÖGLICH BLEIBEN. LAUFENDE PFLEGESCHNITTE SIND ERFORDERLICH. DER STREUOBST- STAND BLEIBT BESTANDTEIL DER FREIEN LANDSCHAFT, SOLL WEITERHIN LANDWIRTSCHAFTLICH GEPPLEGT WERDEN UND IST NICHT DEM WOHNGRUNDSTÜCK ZUZUORDNEN.

ZUM STRASSENRAUM HIN IST JEWELNS MINDESTENS 1 BAUM ALS HOCHSTAMM DER WUCHSKLASSE VON MINDESTENS II, VORNEHM LICH EINER HEIMISCHEN ART VORZUSEHEN.

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: DER STADTENTWICKLUNGS-AUSSCHUSS DER STADT PASSAU HAT IN SEINER SITZUNG VOM ... BESCHLOSSEN, FÜR DEN BEREICH "NEUREUTH/JÄGERREUTH", GEMARKUNG HACKLBERG, EINE AUSSENBEREICHSSATZUNG NACH § 35 ABS. 6 BAUGB AUFZUSTELLEN.
- 2. FACHSTELLENANHÖRUNG: DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE VOM ... BIS ... GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEBEBEN.
- 3. BÜRGERBETEILIGUNG: DIE ÖFFENTLICHKEIT HATTE VOM ... BIS ... GELEGENHEIT, SICH ZUR GEPLANTEN SATZUNG ZU ÄUSSERN.
- 4. SATZUNGSBESCHLUSS: DER STADTRAT DER STADT PASSAU HAT DIE SATZUNG AM BESCHLOSSEN.
- (SIEGEL) OBERBÜRGERMEISTER
- 5. INKRAFTTRETEN: DIE AUSSENBEREICHSSATZUNG WURDE IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. ... AM ... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. MIT DER BEKANNTMACHUNG WURDE DIE SATZUNG RECHTSVERBINDLICH.
- (SIEGEL) OBERBÜRGERMEISTER



ENTWURF

**AUSSENBEREICHSSATZUNG DER STADT PASSAU
 "NEUREUT/ JÄGERREUTH"
 2. ÄNDERUNG
 GEMARKUNG RIES UND HACKLBERG**

STADTPLANUNG	STATUS	DATUM	NAME
BEARBEITET		09.04.2019	wh
GEÄNDERT		29.10.2019	wh
		17.02.2020	wh / esh / si

M 1 : 1000