



VERFAHRENSVERMERKE
 DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 04.03.2020 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 13.03.2020 BIS 20.04.2020 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 9 VOM 04.03.2020 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 08.03.2021 GEMÄSS §10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, den 09.03.2021
 STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS §10 ABS.3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 18 AM 10.03.2021 RECHTSVERBINDLICH.

PASSAU, den 11.03.2021
 STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)
 NICHT ZULÄSSIG SIND DIE NACH § 4 ABS. 3 NR. 1-NR. 5 BAUNVO I.V.M. § 31 ABS. 1 BAUGB AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 - 21 BAUNVO)
 SOWEIT SICH NICHT AUS SONSTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ERGEBEN, GELTEN FOLGENDE WERTE:
 - 2.1 GRZ 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL 0,3 ALS HÖCHSTGRENZE
 - 2.2 GFZ 0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,6 ALS HÖCHSTGRENZE
 - 2.3 II ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
 - 2.4 WANDHÖHE, MAX. ZULÄSSIG: 7,50 M AB URGELÄNDE BIS SCHNITTPUNKT AUSSENMAUER/DACHHAUT
3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§ 22 - 23 BAUNVO)
 - 3.1 OFFENE BAUWEISE
 - 3.2 NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - 3.3 BAUGRENZE: DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEMÄSS ART. 6 BAYBO SIND EINZUHALTEN
4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
 - 4.1 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
 - 5.1 GEPLANTER SCHMUTZWASSERKANAL, PRIVAT
6. GRÜNORDNUNG
 - 6.1 ZU PFLANZENDE BÄUME IN PRIVATGÄRTEN, STANDORT INNERHALB DER GÄRTEN VARIABEL MINDESTQUALITÄT: HOCHSTAMM 3xv, STU 14 - 16, mB OBSTBÄUME, LOKALE SORTEN
 - 6.2 AUSGLEICHSFLÄCHE IM SINNE DES ART. 23 ABS. 3 BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ - ENTWICKLUNG EINER MAGEREN FLACHLANDMÄHWEISE (FAUNA-FLORA-HABITAT-LEBENSRAUMTYP 6510 GEM. KARTIERANLEITUNG DES BAY. LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZES)
7. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 7.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - 7.2 BAUMSTURZZONE: BESONDERE STATISCHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH ENTSPRECHEND DIN 1055
 - 7.3 FAHRTRECHT ZUR WALDBEWIRTSCHAFTUNG - AUSÜBUNG NACH MASSGABEN S. ZIFF. 0.7.2 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
 - 7.4 SD,WD SATTELDACH, WALM-/ZELTDACH
- HINWEISE
 - PRIVATE ZUFAHRT
 - GRUNDSTÜCKSTEILUNG, VORGESCHLAGEN
 - VORGESCHLAGENER BAUKÖRPER
 - GARAGENSTANDORT, VORGESCHLAGEN
 - GEBÄUDE IM BESTAND
 - BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 - FLURNUMMER (BESTEHENDE GRUNDSTÜCKE)

- HÖHENLINIEN 1 M MIT HÖHENANGABEN Ü.N.N.
 BESTEHENDE AUSGLEICHSFLÄCHE
 GRENZE GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN "LAIMGRUB" BZW. "AM BREITEICHWEG"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 GEBÄUDE
 - 0.1.1 GEBÄUDE SIND SO ZU PLANEN, DASS ABGRABUNGEN UND ANBÖSCHUNGEN GRÖßEREN UMFANGS DES NATÜRLICHEN GELÄNDES NICHT ERFORDERLICH WERDEN. MAX. ZULÄSSIGE HÖHE VON ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN: 1,00 M. IM ÜBERGANG ZUR FREIEN LANDSCHAFT IST DER GEBÄUDERÜCKWÄRTIGE TEIL DER BAUGRUNDSTÜCKE IN DER HÖHENENTWICKLUNG DES URGELÄNDES ZU BELASSEN.
 - 0.1.2 DACHFORM: ZULÄSSIG SIND SATTELDÄCHER UND WALM-/ZELTDÄCHER MIT BEIDSEITIG GLEICHER DACHNEIGUNG. DACHNEIGUNG 15 - 30°.
 - 0.1.3 ANLAGEN ZUR NUTZUNG DER SONNENENERGIE SIND SOWOHL AUF DACHFLÄCHEN, ALS AUCH AUF SENKRECHTEN BAUTEILEN WIE AUSSENWÄNDEN ODER BRÜSTUNGEN ZULÄSSIG.
 - 0.1.4 ZULÄSSIGE WANDHÖHEN AN DER TRAUFFSEITE, GEMESSEN VON OK URSPRÜNGLICHEM GELÄNDE BIS ZUM VERSCHNITTPUNKT DER ÄUSSEREN WANDKANTE MIT OK DACHHAUT: MAX. 7,50 M;
 - 0.1.5 DACHDECKUNG: ZIEGEL-, BETONDACHSTEINE, NICHT REFLEKTIERENDE BLECHE UNBESCHICHTETE KUPFER- UND ZINKDÄCHER ÜBER 50 QM DÜRFEN NUR IN VERBINDUNG MIT ANLAGEN ZUR VORREINIGUNG, NACH BAUART ZUGELASSEN VERWENDET WERDEN.
 - 0.1.6 DACHGAUBEN SIND ZULÄSSIG, EINSCHNITTE UND DACHTERRASSEN SIND UNZULÄSSIG
 - 0.1.7 ANZAHL DER WOHNHEITEN
 INNERHALB DER KENNZEICHNUNG: NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG SIND IN JEDEM EINZELHAUS MAXIMAL 2 WOHNHEITEN, IN JEDER DOPPELHAUSHÄLFTE MAXIMAL 1 WOHNHEIT ZULÄSSIG.
- 0.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
 - 0.2.1 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND NUR AUSNAHMSWEISE AUSSERHALB DER BAUGRENZE ZULÄSSIG, JEDOCH NICHT INNERHALB FESTGESTZTER GRÜN- UND GEHÖLZFLÄCHEN (AUSGLEICHSFLÄCHEN). FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND AUCH FLACHDÄCHER - NACH MÖGLICHKEIT BEGRÜNT - ZULÄSSIG
- 0.3 EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN
 - 0.3.1 STÜTZMAUERN SIND GELÄNDEBEDINGT ZULÄSSIG, JEDOCH NUR BIS ZU EINER HÖHE VON 0,80 M. STÜTZMAUERN, DIE AN ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ANGRENZEN, SIND MIND. 0,50 M VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ABZURÜCKEN. STÜTZMAUERN IM GEBÄUDERÜCKWÄRTIGEN TEIL SIND IM OSTEN UND NORDEN DES PLANGEBIETES IM ÜBERGANG ZUR FREIEN LANDSCHAFT UNZULÄSSIG. DIE EINFRIEDUNGEN SIND AUF DAS BAUGRUNDSTÜCK ZU BEGRENZEN; NICHT ZULÄSSIG IST EINE EINFRIEDUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHE ODER DER PUFFERZONE ZUM WALD.
 - 0.3.2 ART UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN
 ZULÄSSIG SIND MASCHENDRAHT- UND HOLZZÄUNE, SOWIE HECKEN: HÖHE MAX. 1,20 M. GEMAUERTE ODER BETONIERTER DURCHLAUFENDE SOCKEL FÜR ZÄUNE SIND UNZULÄSSIG, EINE BODENFREIHEIT VON MIND. 10 CM IST EINZUHALTEN.
- 0.4 BODENVERSIEGELUNG
 STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFahrTEN SIND NUR IN WASSERDURCHLÄSSIGEN MATERIALIEN ZULÄSSIG: BETON- ODER GRANITPLASTER MIT RASENFUGEN, RASENGITTERSTEINE, WASSERGEBUNDENE DECKE, O.Ä.
- 0.5 ABSTANDSFLÄCHEN
 0.5.1 DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 BAYBO SIND EINZUHALTEN.
- 0.6 GARAGENVORFLÄCHEN
 VOR GARAGEN, DIE SENKRECHT ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE ERSCHLOSSEN WERDEN, SIND VORFLÄCHEN IN EINER LÄNGE VON 5,0M AUSZUBILDEN.
- 0.7 AUSGLEICHSFLÄCHE
 ENTWICKLUNG EINER MAGEREN FLACHLANDWIESE (FAUNA-FLORA-HABITAT-LEBENSRAUMTYP 6510 GEM. KARTIERANLEITUNG DES BAY. LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ)

- 0.7.1 ENTWICKLUNGS- UND ERHALTUNGSMASSNAHMEN:
 - ANREICHERUNG MIT ARTEN DES ANGESTREBTEN WIESEN-LEBENSRAUMTYPUS DURCH MÄHGUTÜBERTRAGUNG ARTENREICHER SPENDERFLÄCHEN AUS DER NÄHEREN UMGEBUNG ODER ANSAAT VON REGIOSAATGUT DER HERKUNFTSREGION 16 "UNTERBAYERISCHE HÜGEL- UND PLATTENREGION" AUF VORAB GESCHAFFENEN BODENBLÖSSEN
 - AUFBRINGEN VON KALK ALS EINMALIGE MASSNAHME
 - JÄHRLICH 2-MALIGE MAHD ANFANG JUNI UND IM SEPTEMBER OHNE DÜNGUNG UND BIOZIDEINSAAT JEWEILS MIT AUSHEUEN DES SCHNITTGUTES AUF DER FLÄCHE UND ABTRANSPORT DES HEUS.
- 0.7.2 FAHRTRECHT
 ZUR BEWIRTSCHAFTUNG DES WALDES DARF EIN 2m BREITER STREIFEN AN DER OSTSEITE DER AUSGLEICHSFLÄCHE GEM. DER EINTRAGUNGEN PER PLANZEICHEN UNTER FOLGENDEN VORAUSSETZUNGEN MIT FAHRZEUGEN ÜBERFAHREN WERDEN:
 - VORHERIGE ANZEIGE UND ABSTIMMUNG MIT DER STADT PASSAU, UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE
 - TROCKENE BODENVERHÄLTNISSE ODER GEFRORENER BODEN
 - VERMEIDUNG VON BODENVERDICHTUNGEN UND VERLETZUNG DER GRASNARBE
 - MÖGLICHS AUSSERHALB DER AUFWUCHSZEIT ODER NACH EINER MAHD
- 0.8 BELEUCHTUNG
 DIE BELEUCHTUNG IN DEN AUSSENANLAGEN IST IN EINER DIE INSEKTENWELT SCHONENDEN AUSFÜHRUNG (NATRIUM-NIEDERDRUCKDAMPFLAMPEN) ZU INSTALLIEREN. DIE BELEUCHTUNG IST AUF EIN MINDESTMASS ZU REDUZIEREN.
- 0.9 FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF DEN GRUNDSTÜCKEN (INSBESONDERE ZUFahrTEN, DURCHFahrTEN; AUFSTELLFLÄCHEN USW 9 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. ÜBERLURHYDRANTEN SIND IN AUSREICHENDER ANZAHL ZU ERRICHTEN. DIE LÖSCHWASSERVERSORGUNG ERFOLGT ÜBER DAS TRINKWASSERLEITUNGSNETZ DER STADTWERKE PASSAU.
- 0.10 SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSERENTSORGUNG
 DIE ENTWÄSSERUNG ERFOLGT IM TRENNSYSTEM. GEMÄSS § 55 WHG (WASSERHAUSHALTSGESETZ) IST DAS AUF DEM GRUNDSTÜCK ANFALLENDE NIEDERSCHLAGS-WASSER ORTSNAH ZU VERSICKERN ODER ÜBER EINE KANALISATION OHNE VERMISCHUNG MIT SCHMUTZWASSER IN EIN GEWÄSSER EINZULEITEN. BEI NEUANSCHLÜSSEN WIRD DAHER GRUNDSÄTZLICH EINE DEZENTRALE BESEITIGUNG ANGESTREBT. FÜR DIE OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG IST EINE AUSREICHEND DIMENSIONIERTE ZISTERNE JE BAUGRUNDSTÜCK ANZULEGEN. DAS REGENWASSER KANN VON HIER GEDRÖSSELT IN ENTWÄSSERUNGSMULDEN GELEITET WERDEN BZW. BREITFLÄCHIG VERSICKERT WERDEN. DAS SCHMUTZWASSER IST ÜBER EINEN PRIVATEN KANAL AN DAS ÖFFENTLICHE ABWASSERSYSTEM IN DER HANS-WASNER-STRASSE ANZUSCHLIESSEN. DIE ENTWÄSSERUNGEN DER JEWELIGEN EINZELBAUVORHABEN MIT ENTSPRECHENDER RÜCKHALTUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS MITTELS ZISTERNEN/VERSICKERUNGSVORRICHTUNGEN SIND IM BAUGENEHMIGUNGS-VERFAHREN BZW. IM FREISTELLUNGSVERFAHREN MIT DER DST. STADTENTWÄSSERUNG ZU REGELN. DIE BESTIMMUNGEN DER ENTWÄSSERUNGSSATZUNG DER STADT PASSAU SIND ZU BEACHTEN UND EINZUHALTEN.

- 0.12.3 DIE FESTGESETZTEN PFLANZUNGEN UND ANSAATEN SIND FACHGERECHT ZU PFLEGEN UND ZU ERHALTEN. BEI AUSFALL VON PFLANZEN SIND DIESE ENTSPR. DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NACHZUPFLANZEN/ NACHZUSÄEN.
- 0.12.4 ZUM SCHUTZ DES BELEBTE OBERBODENS SIND BEI AUSREICHENDEN PLATZVERHÄLTNISSEN FOLGENDE MASSNAHMEN ZU TREFFEN:
 VOR BEGINN ABSCHIEBEN DES OBERBODENS IN SEINER GESAMTEN STÄRKE GETRENNT VOM ROHBODEN OBERBODEN AUFSETZEN IN GEORDNETEN MIETEN UND ANSAAT DER MIETEN MIT LEGUMINOSEN BIS ZUR WIEDERVERWENDUNG.
- 0.12.5 ES SIND BÄUME ZU PFLANZEN IN DER PFLANZQUALITÄT MIND. H. 3xv, mB, STU 12-14 MÖGLICHE BAUMARTEN: MALUS SYLVESTRIS (HOLZAPFEL), PRUNUS AVIUM (VOGELKIRSCH), PYRUS COMMUNIS (WILDBIRNE), SORBUS TORMINALIS (ELSBEEERE), OBSTBÄUME MIND. 4 STÜCK PRO BAUGRUNDSTÜCK
 NEUPFLANZUNGEN SIND MIT VERBISSSCHUTZ ZU VERSEHEN
 EXTENSIVE WIESENPFLEGE, 2 MÄHGÄNG PRO JAHR, ERSTE MAHD MITTE JUNI, ENTNAHME DES MÄHGUTS, KEINE DÜNGUNG
 ZU PFLANZENDE LAUBGEHÖLZHECKEN, FREIWACHSEND MINDESTQUALITÄT: VERPFLANZTER STRAUCH, 3-5 TRIEBE, 60-100 CM HOCH
 ABSTAND DER PFLANZEN ZUEINANDER MAX. 120 CM
 PFLANZARTEN: BUDDLEIA DAVIDII (SOMMERFLIEDER), CORNUS MAS (KORNELKIRSCH), CORNUS SANGUINEA (HARTRIEGEL), CORYLUS AVELLANA (HASELNUSS), CRATAEGUS MONOGYNA (WEISSDORN), CRATAEGUS OXYANTHA (ROTDORN), DAPHNE MEZEREUM (SEIDELBAST), EUONYMUS EUROPAEUS (PFAFFENHÜTCHEN), LIGUSTRUM VULGARE (LIGUSTER), LONICERA XYLSTEUUM (HECKENKIRSCH), PRUNUS SPINOSA (SCHLEHDORN), ROSA ARVENSIS (HECKENROSE), ROSA CANINA (HECKENROSE), SAMBUCUS NIGRA (SCHWARZER HOLUNDER), SALIX CAPREA (SAL-WEIDE), SYRINGA VULGARIS (GEMEINER FLIEDER), VIBURNUM LANTANA (WOLLIGER SCHNEEBALL)
- 0.12.6 BEREICH LANDWIRTSCHAFT
 IMMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFT WIE Z.B. GERUCH, LÄRM, STAUB UND ERSCHÜTTERUNGEN SIND AUCH AM WOHNEENDE, AN DEN FEIERTAGEN UND ZU NACHTZEITEN AUFGRUND DES GEBOTS DER GEGENSEITIGEN RÜCKSICHTNAHME HINZUNEHMEN. EINE ORDNUNGSGEMÄSSE UND ORTSÜBLICHE BEWIRTSCHAFTUNG BENACHBARER LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN MUSS UNEINGESCHRÄNKT MÖGLICH SEIN.

HINWEISE
 WALDFLÄCHEN
 OFFENE FEUERSTÄTTEN ODER UNVERWAHRTES FEUER (Z.B. LAGER-, GRILLFEUER, ETC) AUF GRUNDSTÜCKEN, WELCHE WENIGER ALS 100 M ABSTAND ZUM WALD HABEN, SIND GEM. ART. 17 ABS.1 NR.1 UND 2, BAYWALDG ERLAUBNISPF LICHTIG.
 BEI BAUARBEITEN DÜRFEN ANGRENZENDE BÄUME NICHT BESCHÄDIGT WERDEN (KEINE VERLETZUNG VON WURZELN ODER WURZELANLÄUFE, KEINE ÜBERERDUNG VON STÄMMEN UND BESCHÄDIGUNG VON RINDE USW) DIE BEWIRTSCHAFTUNG DES ANGRENZENDE WALDES DARF NICHT BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.

OBERFLÄCHENWASSER
 GEGEN HANG-/OBERFLÄCHENWASSER IST BEI ALLEN BAUVORHABEN EIGENVERANTWÖRTLICH EINE ENTSPRECHENDE VORSORGE NACH DEM STAND DER TECHNIK VOM BAUHERREN ZU TRAGEN. ANFALLENDES OBERFLÄCHENWASSER IST IN ZISTERNEN ZU SAMMELN UND WIEDERZUVERWENDEN. DIE ENTWÄSSERUNG ERFOLGT IM TRENNSYSTEM. SIND AUF GRUND DER HÖHENLAGE ABWASSERHEBEANLAGEN NOTWENDIG, SO SIND DIESE PRIVAT ZU ERRICHTEN. ZUSÄTZLICH SIND BEI HANGLAGE ENTWÄSSERUNGSMULDEN ANZUORDNEN, UM BEI STARKREGEN NEGATIVE AUSWIRKUNGEN AUF DIE UNTERLIEGER ZU VERMEIDEN. DIE VERSICKERUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS HAT SCHADLOS FÜR AN- UND UNTERLIEGERGRUNDSTÜCKE ZU ERFOLGEN.
 SOFERN AN EINE VERSICKERUNGSANLAGE ODER EINE EINLEITUNGSSTELLE MEHR ALS 1000 m² BEFESTIGTE FLÄCHE ANGESCHLOSSEN SIND, IST BEI DER DST. UMWELTSCHUTZ EINE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS ZU BEANTRAGEN.

EVTL. ANFALLENDE KOSTEN FÜR DEN UMBAU VON ÖFFENTLICHEN ERSCHLIESSUNGSANLAGEN (BORDSTEINABSENKUNGEN ETC.) GEHEN ZU LASTEN DES ANTRAGSSTELLERS.



ÜBERSICHTSPLAN OHNE MASSSTAB

PASSAU
 DIE_DREI_FLÜSSE_STADT

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU
 MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN

"AM BREITEICHWEG-OST"

GEMARKUNG: GRUBWEG

STADTPLANUNG	BEARBEITET	STATUS	DATUM	NAME
⊕	GEÄNDERT	ENTWURF	04.03.2020	ESH
	ERGÄNZUNG NACHR. HINWEISE	ENTWURF	15.10.2020	ESH
			19.01.2021	ESH

M 1 : 1000