

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH ART: 81 BAYBO-AÜSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 0.1

GEBÄUDE
- 0.1.1

DACHAUSBILDUNG
FLACHDACH
- 0.1.2

DACHEINDECKUNG
BEKIEST, BEGRÜNT ODER FOLIENDACH
- 0.1.3

EINFRIEDUNGEN:
HÖHE MAX. 1,50 M.
- 0.1.4

SOLARNUTZUNG
ANLAGEN ZUR NUTZUNG DER SONNENERGIE SIND AUCH AN DEN
SENKRECHTEN BAUTEILEN, WIE AUSSENWÄNDEN UND BRÜSTUNGEN, ZULÄSSIG
- 0.1.5

ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ
FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF DEN GRUNDSTÜCKEN (INSBESONDERE ZUFAHRTEN, DURCH-
FAHRTEN, AUFSTELLFLÄCHEN, BEWEGUNGSFLÄCHEN USW.) SIND IN AUSREICHENDEM UMFANG
WORTZUSEHEN. DABEI SIND MINDESTENS DIE ANFORDERUNGEN DER IN AUSFÜHRUNG ZU ART. 15
ABS. 3 BAYBO A.F. (NUMMEHR ART. 12 BAYBO N.F.) ERLASSENEN UND IN BAYERN BAUAUFSICHTLICH
EINGEFÜHRTEN "RICHTLINIEN ÜBER FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR" (AUSGABE FEBRUAR 2007)
EINZUHALTEN.
- 0.1.6

GARAGEN, NEBENANLAGEN UND FAHRRADESTELLPLÄTZE
GARAGEN SIND NUR INNERHALB DES BAURAUMES ZULÄSSIG, NEBENANLAGEN
WIE FAHRRADEUNTERSTELLGEBÄUDE ODER MÜLL-VERSORGUNGSNEBENANLAGEN SIND
AUSNAHMSWEISE AUCH AUSSERHALB DES BAURAUMES ZULÄSSIG.
- FÜR FAHRRÄDER SIND STELLPLÄTZE IN AUSREICHENDER ANZAHL (1 STELLPLATZ PRO WOHNHEINHEIT
- UND SO ZU ERRICHTEN, DASS ZUR SICHERUNG DER RAHMEN ABGESCHLOSSEN WERDEN KANN. DIE
STELLPLÄTZE MÜSSEN VON DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE AUS EBENERDIG ODER ÜBER
RAMPEN GUT ZUGÄNGLICH UND VERKEHRSSICHER ZU ERREICHEN SEIN.
- 0.1.7

SICHTDREIECKE
AUS GRÜNDEN DER VERKEHRS SICHERHEIT SIND AN STRASSENMÜNDUNGEN IM BEREICH
DER SICHTDREIECKE SICHTBEHINDERNDE ANLAGEN UNZULÄSSIG, DEREN HÖHE 0,80M
(GEMESSEN VON OK STRASSE) ÜBERSCHREITEN.
- 0.1.8

AUSSENANLAGEN
ABGRABUNGEN SIND BIS ZU EINER HÖHE VON 1,40 METER ZULÄSSIG. UNMITTLBAR AN DER GEBÄUDE
STIRNSEITE IST EINE ABGRABUNG EINES LICHTHOFES VON 3,00 METER ZULÄSSIG.
AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND IM BAUANTRAG UNTER ANGABE DES NATÜRLICHEN
GELÄNDES UND DER OBERKANTE STRASSE DARZUSTELLEN.

- 0.1.9

STÜTZMAUERN
SICHTBARE STÜTZMAUERN SIND NUR BEI STATISCH UND GELÄNDEBEDINGTEN
ERFORDERNISSEN ZULÄSSIG. HÖHE MAX. 1,30 M.
AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND IM BAUANTRAG UNTER ANGABE DES
NATÜRLICHEN GELÄNDES UND DER OBERKANTE STRASSE DARZUSTELLEN
- 0.1.10

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG IST IM TRENNSYSTEM HERZUSTELLEN. GEMÄSS § 55 WHG
(WASSERHAUSHALTSGESETZ) IST DAS AUF DEM GRUNDSTÜCK ANFALLENDE
NIEDERSCHLAGSWASSER ORTSNAH ZU VERSICKERN BZW. IN EINEN REGENWASSER-
KANAL EINZULEITEN. IST EINE VERSICKERUNG ODER EINE EINLEITUNG IN EIN ORTSNAHES GEWÄSSER
AUS TECHNISCHEM
GRÜNDEN NICHT MÖGLICH, SO KANN EINE GEDROSSELTE EINLEITUNG IN DEN ÖFFENTLICHEN
MISCHWASSERKANAL GESTATTET WERDEN. DER NACHWEIS IST MIT EINEM SICKERTEST ZU FÜHREN.
WENN DIE BEFESTIGTE FLÄCHE EINE GRÖSSE VON 800 QM ÜBERSTIEGT, IST EIN
ÜBERFLUTUNGSNACHWEIS ZU FÜHREN.DIE ENTWÄSSERUNGSPLANUNGEN DER JEWEILIGEN
EINZELBAUVORHABEN SIND IM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN BZW. IM FREISTELLUNGSVERFAHREN
MIT DER DST. 460 ZU REGELN. DIE BESTIMMUNGEN DER ENTWÄSSERUNGSSATZUNG
DER STADT PASSAU SIND ZU BEACHTEN UND EINZUHALTEN.
- 0.1.11

VERSORGUNGSLEITUNGEN
VERSORGUNGS- UND TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU VERLEGEN.
- HINWEISE:
ZUR GERINGHALTUNG DES OBERFLÄCHENWASSERANFALLS UND ZUR FÖRDERUNG DER VERDUNSTUNG
WERDEN FOLGENDE MASSNAHMEN EMPFOHLEN:
- NATURNAHE AUSBILDUNG DER ENTWÄSSERUNGSEINRICHTUNGEN
- DEZENTRALE REGENRÜCKHALTUNG AUF PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKEN (EINBAU VON ZISTERNEN ETC.)
- BEGRENZUNG DER NEU ZU VERSIEGELNDEN VERKEHRSFLÄCHEN AUF DAS UNBEDINGT NOTWENDIGE
MASS
- VERWENDUNG VON SICKEFÄHIGEN BELÄGEN
- BODENDECKMÄLER
BODENDECKMÄLER UNTERLIEGEN DER GESETZLICHEN MELDEPFLICHT UND SIND UNVERZÜGLICH
DER DENKMALSCHUTZBEHÖRDE DER STADT PASSAU BEKANNT ZU MACHEN.
- 0.1.12

LÄRMIMMISSIONEN DURCH DIE UMGEBUNG SIND IN KAUF ZUNEHMEN, BZW. ES SIND EIGENE
MASSNAHME ZUR LÄRMMINDERUNG (Z.B. SCHALLSCHUTZFENSTER) ZU TREFFEN.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
GEMÄß §1 ABS.6 NR. 1 BAUNVO SIND FOLGENDE ARTEN VON NUTZUNGEN, DIE
GEMÄß §4 ABS.3 BAUNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG SIND, AUSGESCHLOSSEN:
SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN
GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN SIND AUCH AUSNAHMSWEISE NICHT
ZULÄSSIG.

- 2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IM MISCHGEBIET
- 2.1

GRZ 0,4

MAX. ZUL. GRUNDFLÄCHENZAH
- 2.2

GFZ 10

MAX. ZUL. GESCHOSSFLÄCHENZAH
- 2.3

III

MAX. ZUL. 3 VOLLGESCHOSSE
- 2.4

WH MAX.

MAX. WANDHÖHE BERGSEITS: 8,50 M
- WH MAX.

MAX. WANDHÖHE TALSEITS: 9,50 M
- 3

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
- 3.1

0

OFFENE BAUWEISE
- 3.2

BAUGRENZE, DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEMÄSS ART. 6 BAYBO SIND EINZUHALTEN.
- 4

VEREHRSLÄCHEN
- 4.1

EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH
- 4.2

STRASSENABGRENZUNGSLINIE, TRENNUNGSLINIE ZWISCHEN ÖFFENTLICHEN
UND PRIVATEN FLÄCHEN
- 4.3

VERKEHRSFLÄCHE, ÖFFENTLICH: HIER VERBREITERUNG GEHWEIG
- 5

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNG, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- 5.1

BAÜME NEU ZU PFLANZEN, ZULÄSSIG SIND FOLGENDE ARTEN:
STIELEICHE
SPIETZAHORN
WINTERLINDE
SOMMERLINDE
ULME
FELDAHORN
WEIDE
VOGELBERRE

QUERCUS ROBUR
ACER PLATANOIDES
TILIA CORDATA
BUCHE
ULMUS CARPINIFOLIA
ACER CAMPESTRE
SALIX SPEC
SORBUS AUCUPARIA
- 5.2

STRÄUCHER ZU PFLANZEN:
LIGUSTER
HECKENKIRSCH
KORNELKIRSCH
SCHNEEBALL
PFAFFENHÜTCHEN
WILDDRUSEN

LIGUSTRUM VULGARE
LONICERA XYLOSTEUM
CORNUS SAGUINFA
VIBURNUS OPULUS
EUONIMUS EUROPAUS
ROSA RUGOSA
ROSA RUBRIFOLIA
CORYLUS AVELLANA
- 5.3

A

GEHÖLZBESTAND ZU ERHALTEN:
GROSSKRONIGER, LANGLEBIGER, STANDORTGERECHTER BAUM MIT NORMALEM BIS
ÜPPIGEM WUCHS: VORRANGIG ZU ERHALTEN (A = Z.B. BERGAHORN!)

- O

KLEINKRONIGER UND/ ODER KURZLEBIGER UND/ ODER STANDORTFREMDER BAUM:
WENN MÖGLICH ERHALTEN ODER LANGFRISTIG DURCH GEEIGNETERARTEN ERSETZEN
(O = Z.B. OBSTBAUM!)
- P

PAPPEL

POPULUS SPEC.
- Q

EICHE

QUERCUS ROBUR
- R

ROTBÜCHE

FAGUS SILVATICA
- S

SPITZAHORN

ACER PLATANOIDES
- L

WINTERLINDE

TILIA CORDATA
- U

ULME

ULMUS SPEC.
- W

WEIDE

SALIX SPEC
- Z

ZIERGEHÖLZ

Z.B. PICEA PUNGENS GLAUCA
1. ZUSAMMEN MIT DEM BAUANTRAG IST EIN QUALIFIZIERTER FREIPLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
MIT EINGEMESSENEM GEHÖLZBESTAND VORZULEGEN.
2. FÜR JEDEN GEFÄLLTEN BAUM IST DIE PFLANZUNG EINES GLEICHWERTIGEN ERSATZES
NACHZUWEISEN.
3. NADELHOLZREINBESTÄNDE SIND IN EINEN NATURNAHEN LAUBMISCHSWALD UMZUBAUEN.
- PARKPLÄTZE UND STELLFLÄCHEN SIND DURCH PFLANZFLÄCHEN ZU GLIEDERN.

- 6

SONSTIGE PLANZEICHEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
DER 24. ÄNDERUNG
- FD

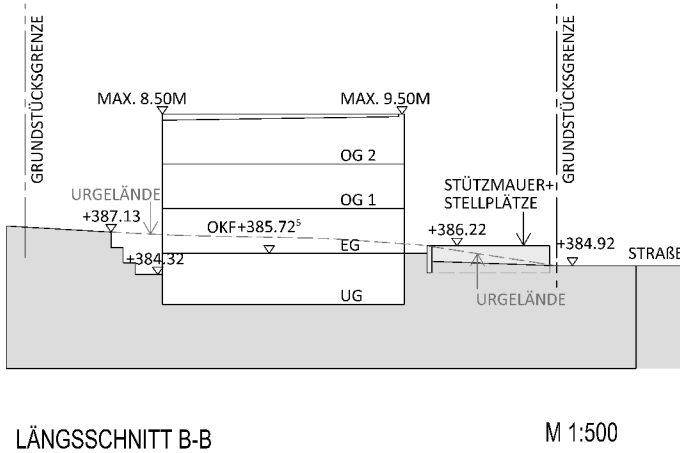
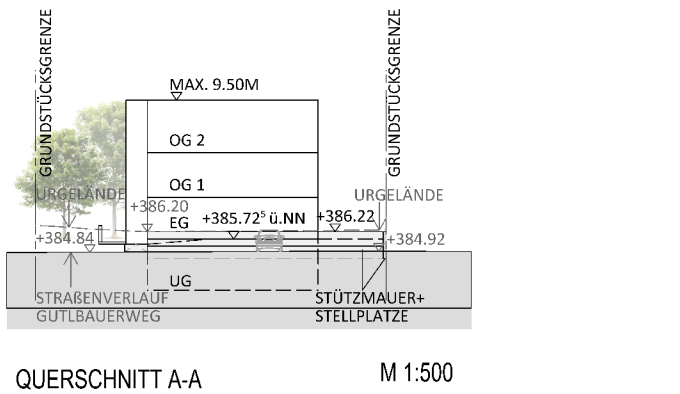
FLACHDACH
- HI

HYDRANT
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- 7

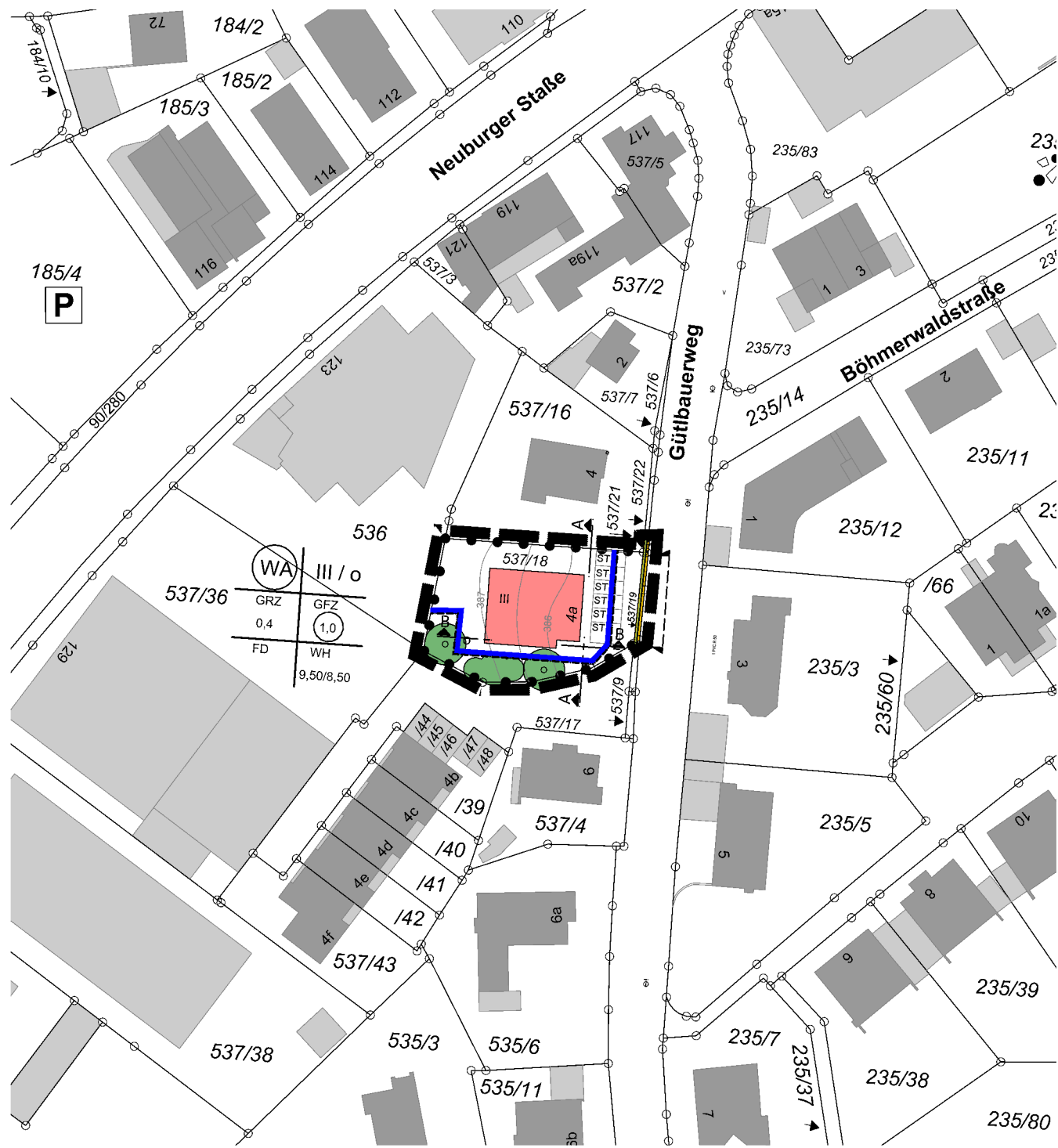
HINWEISE
- BEBAUUNGSVORSCHLAG
- ST

KFZ-STELLPLATZ
- BESTEHENDES HAUPTGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
- BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE BZW. GARAGE
- 537/18

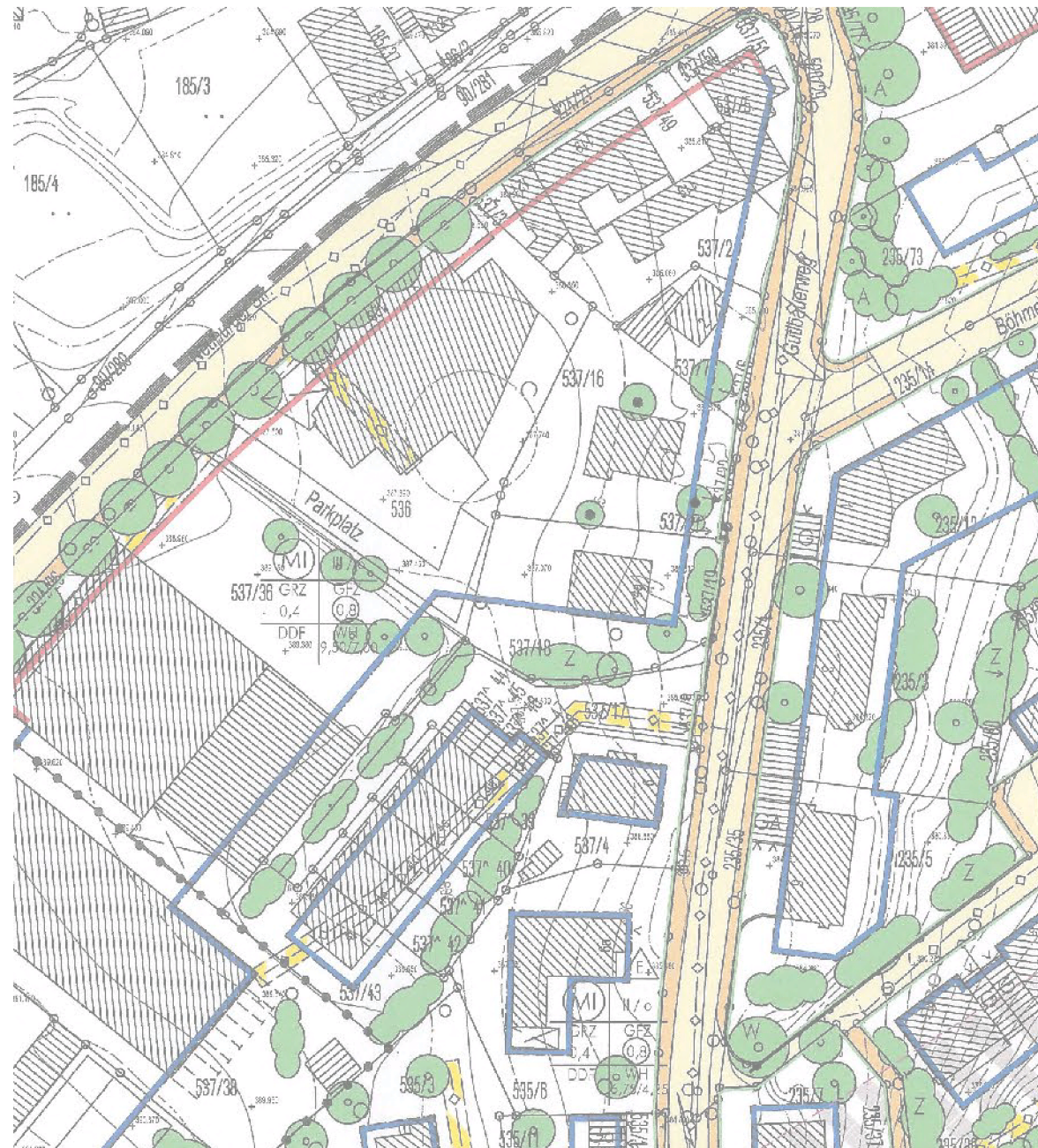
FLURSTÜCKSNUMMER
- HÖHENLINIE MIT ANGABE IN METER ÜBER NN
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN



BEBAUUNGSPLAN "GÜTLBAUERWEG 24. ÄNDERUNG
ENTWURF 19.02.2021



BEBAUUNGSPLAN "GÜTLBAUERWEG 24. ÄNDERUNG
ENTWURF 19.02.2021



AUSSCHNITT DES GELTENDEN BEBAUUNGSPLANS

VERFAHRENSVERMERKE

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 11.09.2020 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 25.09.2020
BIS 26.10.2020 ÖFFENTLICH AUSGELGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT
DER STADT PASSAU NR. 40 VOM 16.09.2020 BEKANNT GEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN
BESCHLUSS VOM 17.08.2021 GEMÄSS § 10 BAUGB I.V.M. ART 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, DEN 20.08.2021
STADT PASSAU

.....
OBERBÜRGERMEISTER

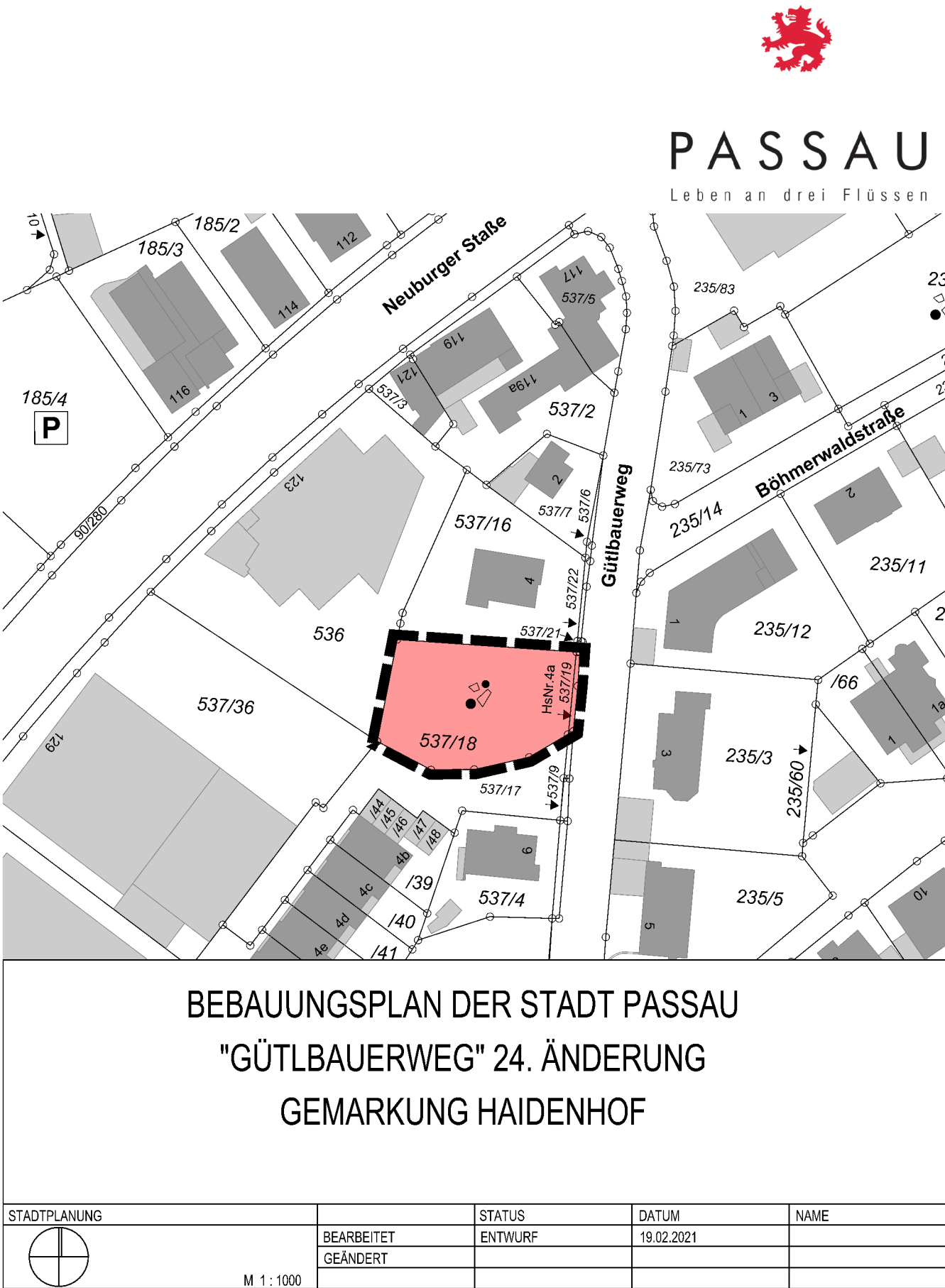
.....
SIEGEL

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS §10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG
IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 75 AM 15.09.2021 RECHTSVERBINDLICH.
DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU
JEDERMANNS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, DEN 20.09.2021
STADT PASSAU

.....
OBERBÜRGERMEISTER

.....
SIEGEL



STADTPLANUNG

