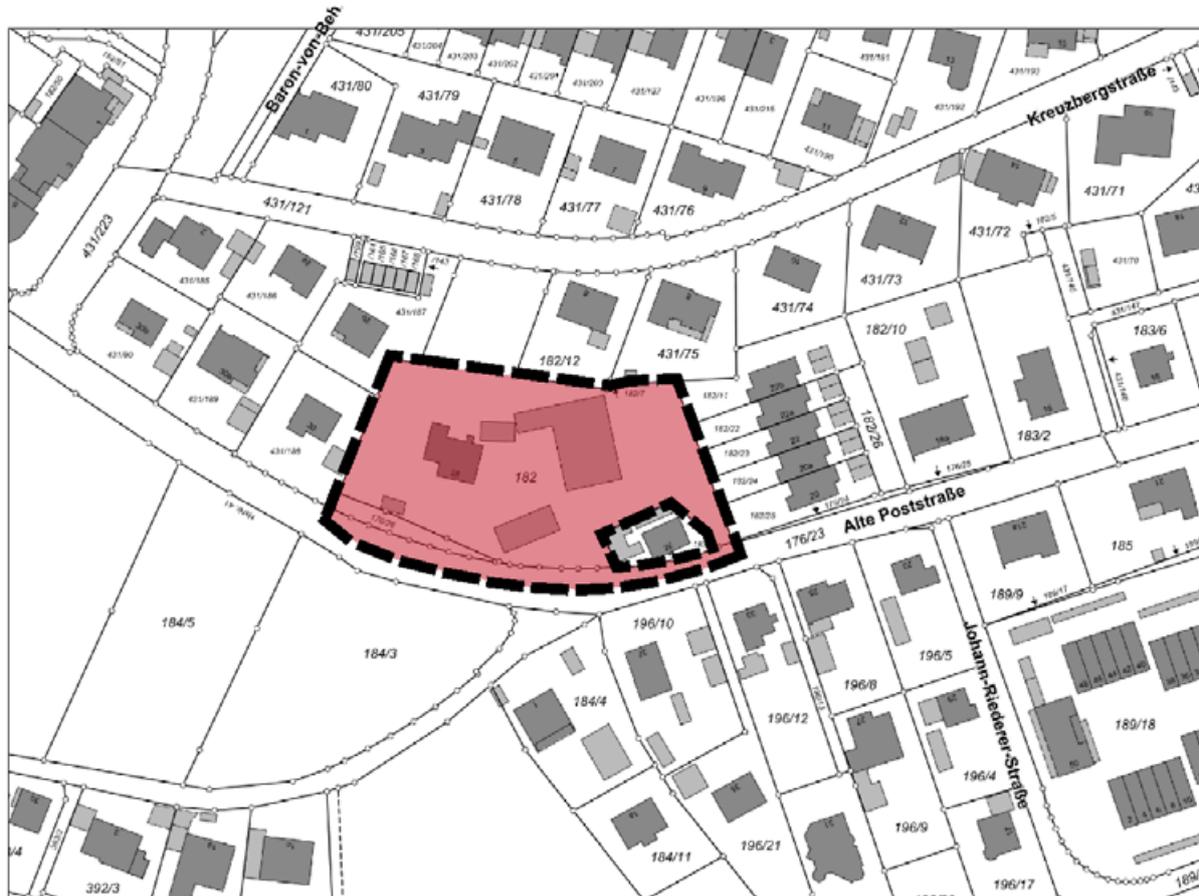


# BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU: EICHET OST

53. ÄNDERUNG, GEMARKUNG HEINING, ALTE POSTSTRASSE 28



ÜBERSICHTSPLAN OHNE MASSSTAB



**GEIGER ARCHITEKTUR**  
PLANUNG UND PROJEKTREALISIERUNG

DIPL. ING. UNIV. UWE GEIGER, ARCHITEKT UND BAUBIOLOGE  
DIPL. ING. UNIV. FÜR ARCHITEKTUR LISA GEIGER

GERLESBERG 8 | D-94113 TIEFENBACH | FON +49 8509 2363  
[INFO@GEIGERARCHITEKTUR.DE](mailto:INFO@GEIGERARCHITEKTUR.DE) [WWW.GEIGERARCHITEKTUR.DE](http://WWW.GEIGERARCHITEKTUR.DE)

DATUM: ENTWURF 28.06.2021  
letzte ÄNDERUNG: 17.12.2021

MASSSTAB 1/500

431/186

FÜR  
HÄUSER  
1-6:

<b>WA1</b>	<b>II / III</b>
GRZ max. 0.4	GFZ max. 1.2
FD	o/g

431/187

182/12

FÜR  
HÄUSER  
7-11:

<b>WA 2</b>	<b>II</b>
GRZ max. 0.4	GFZ max. 0.8
SD	ED
WH 6.50	0

431/74

182/11

431/75

431/75

182/22

182/23

182/24

182/25

183

184/3

196/10



Alte Poststraße

SICHTDREIECK

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

WA: ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

GRZ: MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL NACH § 19 BAUNVO: 0,4

GFZ: MAXIMAL ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL NACH § 19 BAUNVO:  
SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I MAXIMALE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE FÜR GARAGEN/CARPORT\_ANLAGEN

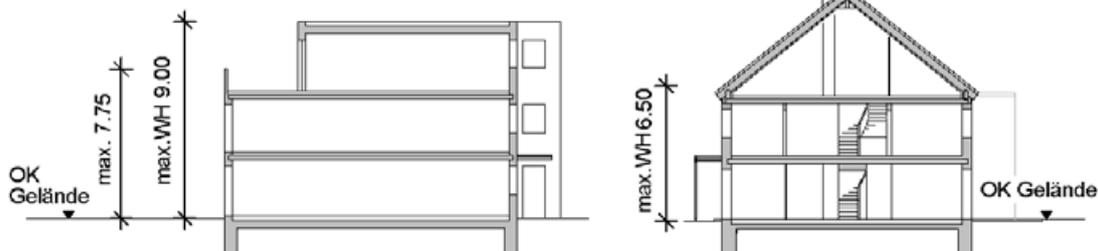
II / III MAXIMALE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: PARZ. 1-6: II / III; PARZ. 7-11: II

WH MAXIMALE WANDHÖHE: PARZELLE 1-6: 9,0 M BZW. 7,75 M IM BEREICH DER 2-GESCHOSSIGEN BEBAUUNG, PARZELLE 7-11: 6,5 M

2 WE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN-EINHEITEN JE PARZELLE: 2

SCHEMASCHNITT PARZELLE 1-6

SCHEMASCHNITT PARZELLE 7-10



## BAUGRENZEN; BAUWEISE:

o/g OFFENE BZW. GESCHLOSSENE BAUWEISE



BAUGRENZE; DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 BAYBO SIND EINZUHALTEN. ABSTANDSFLÄCHEN DÜRFEN AUF FESTGESETZTE PRIVATE ZUWEGUNGEN ZU LIEGEN KOMMEN. ÜBERLAGERUNGEN VON ABSTANDSFL. SIND NICHT ZULÄSSIG.

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

FD; SD: DACHFORM: FLACHDACH BZW. SATTELDACH



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 53. ÄNDERUNG



ABGRENZUNGSLINIE ZWISCHEN VERSCHIEDENEM MASS DER NUTZUNG, TEILUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BEZÜGLICH DER GRZ-BERECHNUNG



BEBAUUNGSVORSCHLAG



CARPORT ODER GARAGE MIT ZUFAHRT IN PFEILRICHTUNG MIT ZUORDNUNG ZU DEN PARZELLEN



PKW-STELLPLÄTZE



FIRSTRICHTUNG



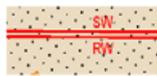
STRASSEN-BEGRENZUNGSLINIE



NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

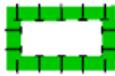


PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE MIT PRIVATEM SCHMUTZ- (SW) UND REGENWASSERKANAL (RW), MIT GEH-, FAHRT-, UND LEITUNGSRECHT FÜR DIE GEMEINSCHAFTS-GRÜNFLÄCHEN UND DIE PARZELLEN 1 - 11

GRÜNORDNUNG:



ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME / STRÄUCHER



FLÄCHENUMGRENZUNG (T-LINIE) FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT



GRÜNFLÄCHEN ALS GEMEINSCHAFTSEIGENTUM: ZUM TEIL BIOTOP-FLÄCHEN, SONST WIESENFLÄCHE OHNE JEGL. VERSIEGLUNG, SIEHE TEXTL.FESTSETZUNGEN



BESTEHENDE BÄUME, ZU ERHALTEN, BAUMKRONE PLUS 1,50 M DURCHWURZELTER BEREICH NACH DIN 18920 und RAS-LG, KURZBEZEICHNUNG DER BAUMARTEN: AH: AHORN, EI: EICHE, LI: LINDE, PA: PAPPEL, ROTEI: ROTEICHE



ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHE



PRIVATER KINDERSPIELPLATZ



FLÄCHE FÜR FEUERWEHR, FÜR NICHT-ÖFFENTL.-LÖSCHW.- BEHÄLTER, MIT ZUGANGS-REGELUNG, BESCHRÄNKUNG DER BEBAUUNG UND BEPFLANZUNG SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

HINWEISE:



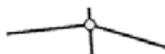
HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABEN IN M ÜBER NN

431/75

FLURNUMMERN (BEISPIEL)



BESTANDSGEBÄUDE



BESTEHENDE FLURSTÜCKS-GRENZEN MIT GRENZPUNKT



BESTEHENDE GEBÄUDE, ABZUBRECHEN



GRUNDSTÜCKSTEILUNG, VORGESCHLAGEN



PRIVATE FUSSWEGE, ZUFahrTEN, TERRASSEN



PARZELLEN-NUMMERIERUNG



BÖSCHUNG



SICHTDREIECK MIT BEWUCHS-BESCHRÄNKUNG (S. TEXTL. FESTS.)



KARTIERTES BIOTOP NR. PA-1255-001 U. -002 (STADTBIOTOPKART. 2010)



FLEDERMAUSTURM ALS ERSATZ-LEBENSSTÄTTE UND VORGEZOGENE AUSGLEICHSMASSNAHME FÜR STRENG GESCHÜTZTE FLEDERMÄUSE



ERSATZ-LEBENSSTÄTTEN FÜR STRENG GESCHÜTZTE FLEDERMÄUSE UND EUROPÄISCHE BRUTVOGELARTEN (HÖHLENBRÜTER UND AN GEBÄUDEN BRÜTENDE VÖGEL) AN DEN VORHANDENEN BÄUMEN

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET** GEMÄSS ART. 51 ABS.6 NR 1 BAUNVO SIND FOLGENDE ARTEN VON NUTZUNGEN, DIE GEMÄSS ART. 54 ABS.3 BAUNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG SIND, AUSGESCHLOSSEN: SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN SIND AUCH AUSNAHMSWEISE NICHT ZULÄSSIG

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

**GRZ: MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL NACH § 19 BAUNVO: 0,4**, BEZOGEN AUF DIE GRUNDSTÜCKSFL. DER JEW. PARZELLE, BESTEHEND AUS BAUFELD UND PRIVATGARTEN:

**FESTLEGUNG FÜR PARZELLE 1 BIS 6:** DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE GRZ WIRD BERECHNET MIT BEZUG ZUR TEILFLÄCHE WA1 (ABGRENZUNG MIT KNÖDELLINIE): DIE ZU ERHALTENDE GRÜNFLÄCHE MIT AMTLICH KARTIERTEM BIOTOP BETRÄGT CA. 20 %. BEZOGEN AUF DIE EINZELNE REIHENHAUSPARZELLE (BAUFELD PLUS PRIVATGARTEN) IST ZUSÄTZLICH EIN FREIFLÄCHENANTEIL VON MINDESTENS 20 % ZU ERBRINGEN.

**FESTLEGUNG FÜR PARZELLE 7 BIS 11:** DER FREIFLÄCHENANTEIL OHNE JEDLICHE VERSIEGELUNG BETRÄGT BEI DEN PARZELLEN 8-11 JEWEILS MINDESTENS 40 %, BEI DER PARZELLE 7 MINDESTENS 30 %.

**GFZ: MAXIMAL ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL NACH § 19 BAUNVO:**

**FESTLEGUNG FÜR PARZELLE 1 BIS 6:** DIE GESCHOSSFLÄCHE IST DURCH DIE BAUGRENZEN UND ZAHL DER VOLLGESCHOSSE EINDEUTIG FESTGELEGT: MAXIMAL ZULÄSSIGE VOLLGESCHOSSE: SIEHE PLANEINTRAG

**FESTLEGUNG FÜR PARZELLE 7 BIS 11:**

II: MAXIMAL ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: 2

**WE: MAXIMALE ANZAHL DER WOHNEINHEITEN JE GEBÄUDE (PARZELLE): 2**

## GEBÄUDE:

**WH: WANDHÖHE:** BEZOGEN AUF DAS NATÜRLICHE GELÄNDE (URGELÄNDE) ODER DER VON DER BAUVERWALTUNG FESTGELEGTEN OBERFLÄCHE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER DACHHAUT MIT DER WAND BZW. BIS OBERKANTE DER WAND BZW. ATTIKA

**PARZELLE 1 BIS 6: MAXIMAL 9,0 M**, IM BEREICH DER ZWEIFGESCHOSSIGEN BEBAUUNG BIS OK BRÜSTUNG BZW. ATTIKA: **7,75 M**; **PARZELLE 7 BIS 11: MAXIMAL 6,50 M**

## DACHFORM/DACHDECKUNG:

**PARZELLE 1-6:** FLACHDACH, NEIGUNG BIS MAX. 3°: DECKUNG AUS BITUMEN- ODER FOLIENBAHNEN (KEIN PVC), EXTENSIV ODER INTENSIV BEGRÜNT

**PARZELLE 7 BIS 11:** SATTELDACH, DACHNEIGUNG 30 BIS 40°, ZWERCHGIEBEL NUR SENKRECHT ZUR FIRSTRICHTUNG ZULÄSSIG, DABEI OBERKANTE MINDESTENS 0,5 M TIEFER ALS DER HAUPTFIRST UND BREITE MAX. 1/3 DER GEBÄUDELÄNGE, JE DOPPELHAUS IST AUF JEDER DACHSEITE NUR EIN ZWERCHGIEBEL ZULÄSSIG.

**DACHDECKUNG:** DACHZIEGEL ODER DACHSTEINE, FARBEN: ZIEGEL-NATURROT ODER GRAU BIS DUNKELGRAU, MATTE OBERFLÄCHEN, ODER BITUMEN- ODER FOLIENBAHNEN (KEIN PVC); EXTENSIV ODER INTENSIV BEGRÜNT

## GARAGEN/CARPORTS UND STELLPLÄTZE:

GARAGEN UND CARPORTS SIND NUR INNERHALB DER HIERFÜR FESTGESETZTEN BAUGRENZEN ZULÄSSIG.

**DACHFORM/DACHDECKUNG:** FLACHDACH, NEIGUNG BIS MAX. 3°; DECKUNG AUS BITUMEN- ODER FOLIENBAHNEN (KEIN PVC), EXTENSIV ODER INTENSIV BEGRÜNT

**STELLPLÄTZE** SIND NUR ZULÄSSIG INNERHALB DER HIERFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHEN

**NEBENGEBÄUDE:** UNZULÄSSIG INNERHALB DER FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (T-LINIE)

## GELÄNDE:

AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND ZULÄSSIG BIS MAX. 1,50 M HÖHE. SIE SIND GÄNZLICH UNZULÄSSIG IM WURZELBEREICH DER BÄUME IM BIOTOP. STÜTZMAUERN SIND ZULÄSSIG BEI STATISCH UND GELÄNDEBEDINGTEN ERFORDERNISSEN. SIE SIND OHNE FUNDAMENTE, AUS BETON-L-STEINEN, NATURSTEINEN ODER GABIONEN ZU ERRICHTEN. MAXIMALHÖHE 1,0 M. GELÄNDEABGRABUNGEN/-AUFSCHÜTTUNGEN UND ÜBERGÄNGE BZW. BÖSCHUNGEN ZWISCHEN PARZELLEN UND NACHBARGRUNDSTÜCKEN SIND – SOWEIT ERFORDERLICH - HARMONISCH AUSZUFÜHREN

## EINFRIEDUNGEN/ZÄUNE:

ZULÄSSIG SIND ZÄUNE AUS SENKRECHTEN HOLZLATTEN ODER DRAHTGITTER MIT EINER HÖHE VON MAXIMAL 1,20 M ODER HECKEN MIT MAXIMAL 1,50 M HÖHE

## SICHTDREIECK:

IM BEREICH DES SICHTDREIECKS AN DER EINMÜNDUNG IN DIE ALTE POSTSTRASSE SIND BEPFLANZUNGEN UND SICHTBEHINDERNDE ANLAGEN BZW. EINBAUTEN MIT EINER HÖHE VON MEHR ALS 0,80 M ÜBER OBERKANTE DES GEHSTEIGS BEIDERSEITS DER EINMÜNDUNGSSTELLE UNZULÄSSIG.

## OBERFLÄCHENWASSER UND SCHMUTZWASSERENTSORGUNG:

DIE ENTWÄSSERUNG IST MIT DER ZUSTÄNDIGEN DIENSTSTELLE DER STADT PASSAU ABZUSTIMMEN. GEMÄSS § 55 WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) IST DAS AUF EINEM GRUNDSTÜCK ANFALLENDE NIEDERSCHLAGSWASSER ORTSNAH ZU VERSICKERN ODER ÜBER EINE KANALISATION OHNE VERMISCHUNG MIT SCHMUTZWASSER IN EIN GEWÄSSER EINZULEITEN. BEI NEUANSCHLÜSSEN WIRD DAHER GRUNDSÄTZLICH EINE DEZENTRALE BESEITIGUNG ANGESTREBT.

IST EINE VERSICKERUNG ODER EINE EINLEITUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS IN EIN ORTSNAHES GEWÄSSER AUS TECHNISCHEN ODER RECHTLICHEN GRÜNDEN NICHT MÖGLICH, KANN EINE EINLEITUNG IN DEN ÖFFENTLICHEN KANAL GEDROSSELT GESTATTET WERDEN. DER NACHWEIS IST MIT EINEM SICHERTEST ZU FÜHREN.

IM FALLE DER EINLEITUNG IN DEN ÖFFENTLICHEN KANAL SIND ZUNÄCHST ALLE PARZELLEN IM TRENNSYSTEM AN EINEN PRIVATEN SAMMELKANAL AUF DEM GRUNDSTÜCK ANZUSCHLIESSEN. DIE GRUNDSTÜCKS-ENTWÄSSERUNGSANLAGE IST BIS ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE IM TRENNSYSTEM HERZUSTELLEN UND DORT IN EINEM SAMMELSCHACHT ZUSAMMENZUFÜHREN. DER WEITERFÜHRENDE MISCHWASSER-SAMMELKANAL IST AN DEN **ÜBERGABESCHACHT 25817132** IN DER RICHTERSTRASSE ANZUSCHLIESSEN. EIN ANDERER SCHACHT KOMMT HIERFÜR NICHT IN FRAGE.

DIE KONKRETEN PLANUNGEN UND WEITEREN DETAILS DER SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSERENTSORGUNG SIND IM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN BZW. IM

FREISTELLUNGSVERFAHREN MIT DER STADT PASSAU, DIENSTSTELLE STADT-ENTWÄSSERUNG BZW. DIENSTSTELLE UMWELTSCHUTZ/WASSERRECHT ZU REGELN. DIE BESTIMMUNGEN DER ENTWÄSSERUNGSSATZUNG DER STADT PASSAU SIND ZU BEACHTEN UND EINZUHALTEN. WENN DIE BEFESTIGTE FLÄCHE DES GRUNDSTÜCKS EINE GRÖSSE VON 800 M<sup>2</sup> ÜBERSTEIGT, IST EIN ÜBERFLUTUNGSNACHWEIS ZU FÜHREN. GEGEN HANG-/OBERFLÄCHENWASSER IST BEI ALLEN BAUVORHABEN EIGENVERANTWORTLICH ENTSPRECHENDE VORSORGE (OBJEKTBEZOGENE MASSNAHMEN) NACH DEM STAND DER TECHNIK VON DEN BAUHERREN ZU TRAGEN. ALS HILFESTELLUNG WIRD DAS DWA-THEMENFALTBLATT "STARKREGEN UND URBANE STURZFLUTEN" EMPFOHLEN.

ZUM KLIMASENSIBLEN UMGANG MIT REGEN-/ NIEDERSCHLAGSWASSER WIRD AUF DIE INHALTE DES SCHREIBENS DES BAYER. STAATSMINISTERIUMS FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR VOM 27.07.2021 BEZÜGLICH DER MÖGLICHKEIT DER FESTSETZUNG (BISLANG NUR HINWEISE!) VON FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG, VERSICKERUNG ODER OBERFLÄCHIGEN ABLEITUNG HINGEWIESEN.

### BELEUCHTUNG

DIE BELEUCHTUNG IN DEN AUSSENANLAGEN IST IN EINER DIE INSEKTENWELT SCHONEN-DEN AUSFÜHRUNG ZU INSTALLIEREN. DIE BELEUCHTUNG IST AUF EIN MINDESTMASS ZU REDUZIEREN. ES SIND NACH UNTEN ABSTRALENDE LEUCHTEN ZU VERWENDEN. BELEUCHTUNGEN IN UNMITTELBARER NÄHE VON GESCHÜTZTEN LANDSCHAFTS-BESTANDTEILEN UND BIOTOPEN SIND NUR IN AUSNAHMEFÄLLEN ZULÄSSIG UND EINZEL-FALLBEZOGEN VON DER IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE ODER MIT DEREN EINVERNEHMEN ZU GENEHMIGEN (ART. 11A SATZ 4 BAYNATSCHG)."

### VERSORGUNGS-UND TELEFONLEITUNGEN

VERSORGUNGS- UND TELEFONLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU VERLEGEN. VORHANDENE VERSORGUNGSLEITUNGEN SIND EINSCHL. EINES SICHERHEITSABSTANDS VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN. DAS MERKBLATT DER STADTWERKE IST ZU BEACHTEN.

### LÖSCHWASSERVERSORGUNG

EINE AUSREICHENDE, LÖSCHWASSERVERSORGUNG FÜR DEN GRUNDSCHUTZ IST IN ANLEHNUNG AN DAS DVGW-ARBEITSBLATT W405 SICHER ZU STELLEN. FALLS DIE BEREITSTELLUNG NICHT ALLEIN ÜBER DIE ÖFFENTLICHE WASSERVERSORGUNG (HYDRANTEN) SICHERGESTELLT WERDEN KANN, SIND AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK ENTSPRECHENDE LÖSCHWASSERBEHÄLTER UNTERIRDISCH ZU ERRICHTEN. DIESE SIND ENTSPRECHEND DER NORM DIN 14230 AUSZUFÜHREN. EINE ENTNAHMEMÖGLICHKEIT FÜR DEN ERSTEN LÖSCHANGRIFF AUS HYDRANTEN IST IN AUSREICHENDER ANZAHL VORZUSEHEN (ABSTÄNDE DER HYDRANTEN MAXIMAL CA. 80 M). AUS GRÜNDEN DER SCHNELLEREN EINSATZMÖGLICHKEIT UND LEICHTEREN AUFFINDBARKEIT SIND FÜR DIE LÖSCHWASSERENTNAHME AUS DEM WASSERLEITUNGSNETZ MÖGLICHT ÜBERFLURHYDRANTEN NACH DIN 3222 (VGL. DVGW-MERKBLATT W 331) ZU VERWENDEN

DER ZUGANG ZU DEN LÖSCHWASSERBEHÄLTERN FÜR WARTUNG ETC. IST SICHER-ZUSTELLEN, DIE FLÄCHEN ÜBER DEN BEHÄLTERN SIND VON JEDLICHER BEBAUUNG – ALSO AUCH DURCH NEBENGEBÄUDE - UND INTENSIVEM BEWUCHS WIE BÄUME FREIZUHALTEN.

### FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

ZUSAMMEN MIT DEN UNTERLAGEN ZUR GENEHMIGUNGSPLANUNG IST AUF BASIS DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN VORZULEGEN, DER DIE BEABSICHTIGTE GESTALTUNG DER

AUSSENANLAGEN, FLÄCHENVERSIEGELUNGEN, BEPFLANZUNGEN, SOWIE VORHANDENE UND GEPLANTE GELÄNDEHÖHEN UND DIE OBERFLÄCHENGESTALTUNG DARSTELLT

## SCHUTZ VON WASSER UND BODEN/ BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

DIE OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG IN DEN FAHR- UND GEHBEREICHEN IST UNZULÄSSIG, ES SIND WASSERDURCHLÄSSIGE PFLASTER AUF KIES UND SANDBETT ODER WASSER-GEBUNDENE BELÄGE ZU VERWENDEN.

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (S. PLANZEICHEN „T-LINIE“; ERHALT DER IN DER STADTBIOTOP-KARTIERUNG ERFASSTEN EINZELBÄUME UND GEHÖLZBESTÄNDE)

### **ZULÄSSIGE/UNZULÄSSIGE NUTZUNGEN:**

UNZULÄSSIGE NUTZUNGEN: DIE ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN JEDLICHER ART, AUCH WENN DIESE KEINER BAUGENEHMIGUNG BEDÜRFTEN, EBENSO AUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN, ABLAGERUNGEN JEDLICHER ART SOWIE BELEUCHTUNGEN. HINWEIS: BEGRÜNDETE AUSNAHMEN BEDÜRFTEN DES VORHERIGEN SCHRIFTLICHEN EINVERNEHMENS DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE DER STADT PASSAU. ZULÄSSIGE NUTZUNGEN: WIESEN- BZW. RASENFLÄCHE

SCHUTZ UND ERHALT DER IN DER STADTBIOTOPKARTIERUNG ERFASSTEN EINZELBÄUME (S. PLANLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN)

### **A) BAUMERHALTENDE MASSNAHMEN UND VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT:**

MASSNAHMEN ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT DER IM BEBAUUNGSPLAN ALS ZU ERHALTEN FESTGESETZTEN 3 BÄUME IM NORDWESTEN UND OSTEN UND GRÖßERE SCHNITTMASSNAHMEN AN DIESEN SIND AUSSCHLIESSLICH DURCH EINEN ZERTIFIZIERTEN BAUMPFLEGER DURCHZUFÜHREN. DABEI IST AUF EINEN ERHALT DER TYPISCHEN BAUMKRONEN ZU ACHTEN. DIE MASSNAHMEN SIND VORAB MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE DER STADT PASSAU ABZUSTIMMEN. HINWEIS: DIE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN ENTBINDEN DEN JEWEILIGEN EIGENTÜMER NICHT VON DER VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT DER ALS ZU ERHALTEN FESTGESETZTEN BÄUME. DA ES SICH UM EINEN ALTEN BAUMBESTAND HANDELT, IST DAVON AUSZUGEHEN, DASS BAUMERHALTENDE VERKEHRSSICHERUNGSMASSNAHMEN NOTWENDIG SIND.

### **B) BAUSTELLENEINRICHTUNG UND -ABWICKLUNG:**

VOR DER BAUSTELLENEINRICHTUNG IST SOWOHL BEIM GEBÄUDE-ABBRUCH ALS AUCH GEBÄUDE-NEUBAU EIN BAUMFACHMANN HINZUZUZIEHEN.

DER WURZELBEREICH DER ALS ZU ERHALTEN FESTGESETZTEN BÄUME UND DER IM PLAN GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN FÜR „MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND DER ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT“ (T-LINIE) SIND MIT EINEM ORTSFESTEN MINDESTENS 2 M HOHEN BAUZAUN WÄHREND DER GESAMTEN BAUZEIT SOWOHL BEIM ABRUCH DER BESTANDSGEBÄUDE ALS AUCH BEI DER ENTWICKLUNG DER NEUEN BEBAUUNG AUSZUGRENZEN.

IST DIES BEIM GEBÄUDEABBRUCH NICHT IN DEM ERFORDERLICHEN UMFANG MÖGLICH UND EIN ÜBERFAHREN DES WURZELBEREICHS UNVERMEIDBAR, SIND ENTSPRECHENDE VORKEHRUNGEN NACH DIN 18 920 UND DER RAS-LG ZU TREFFEN: UM BODENVERDICHTUNGEN UND WURZELSCHÄDEN ZU VERMEIDEN SIND GEEIGNETE MASSNAHMEN: Z.B. KIESSCHUTZLAGEN UND/ODER AUFLASTVERTEILUNG DURCH BAGGERMATRATZE USW.

AUSNAHMEREGLUNG: DIE AUSGRENZUNG KANN IN DEM TEILBEREICH DER WURZELN, IN WELCHEM UNTER BESTIMMTEN VORKEHRUNGEN (S. BUCHSTABE C)) ZUFahrTEN, PARKSTÄNDE ODER CARPORTS GEBAUT WERDEN DÜRFEN, DANN ZURÜCK GENOMMEN WERDEN, WENN DIE ZULÄSSIGEN VORHABEN IN DIESEM TEIL DES WURZELBEREICHS UNTER DEN AUFLAGEN DES FOLGENDEN BUCHST. C) KONKRET VERWIRKLICHT WERDEN.

#### **C) BAU VON WEGEFLÄCHEN, STELLPLÄTZEN UND CARPORTS GEMÄSS DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS IM WURZELBEREICH DER BÄUME**

- BEI ALLEN BAUARBEITEN IM WURZELBEREICH IST VORAB UND WÄHRENDDESSEN EIN BAUMFACHMANN HINZU ZU ZIEHEN.
- DIE VORGABEN VON DIN 18 920 UND DER RAS-LG SIND BINDEND.
- VERDICHTUNGEN DES GEWACHSENEN BODENS SIND UNZULÄSSIG.
- IM BEREICH DER WURZELN DÜRFEN NUR BELAGSMATERIALIEN VERWENDET WERDEN, DIE EINE HOHE LUFT- UND WASSERDURCHLÄSSIGKEIT BESITZEN.
- SOWEIT MÖGLICH SIND IST EIN TRAGFÄHIGER UNTERGRUND PER AUFTRAG STATT PER ABTRAG HERZUSTELLEN UND IM WURZELBEREICH NUR IN GERINGER SCHICHTDICKE.
- ERFORDERLICHE KANTENSTEINE ODER WANDSOCKEL HABEN WURZELN GRÖßER ALS 3 CM DURCHMESSER ZU ERHALTEN UND MÜSSEN DIESE ÜBERBRÜCKEN.
- DIE GARAGEN/CARPORTS SIND OHNE BODENPLATTE, SONDERN AUSSCHLIESSLICH MIT BOHR- ODER PUNKTFUNDAMENTEN IM ABSTAND VON MINDESTENS 4,5 M ZU ERRICHTEN. SIE DÜRFEN NICHT UNTERKELLERT WERDEN.

#### **D) ERSATZPFLANZUNG**

EINE FÄLLUNG EINER DER BÄUME IST NUR ZULÄSSIG, WENN EINE UNMITTELBAR DROHENDE GEFahr NICHT ANDERS ABGEWENDET WERDEN KANN UND/ODER NACH VORHERIGEM SCHRIFTLICHEN EINVERNEHMEN MIT DER STADT PASSAU, UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE.

SOLLTE EIN ERHALT EINES DER FESTGESETZTEN BÄUME NICHT MEHR MÖGLICH SEIN, SO IST ZUR NÄCHSTMÖGLICHEN PFLANZPERIODE ERSATZ VORZUSEHEN. ALS ARTEN SIND ZULÄSSIG: WINTERLINDE (*TILIA CORDATA*) ODER STIELEICHE (*QUERCUS ROBUR*). DIESE SIND ALS 4 X VERPFLANZTER HOCHSTAMM MIT EINEM STAMMUMFANG VON 30 – 35 CM ZU PFLANZEN. OB ALS ERSATZ EINER ODER ZWEI BÄUME ERFORDERLICH WERDEN, WIRD IM EINVERNEHMEN MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE DER STADT PASSAU JE NACH DER VOR ORT GEGEBENEN SITUATION FESTGELEGT. DIE FERTIGSTELLUNG DER ERSATZPFLANZUNG BEDARF NACH ABSCHLUSS DER FERTIGSTELLUNGSPFLEGE EINER ABNAHME DURCH DIE UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE DER STADT PASSAU.

#### **SCHUTZ STRENGGESCHÜTZTER ARTEN (GEM.§44 BNATSCHG – SPEZ. ARTENSCHUTZ)**

1. ZUM SCHUTZ DER EUROPÄISCHEN BRUTVOGELARTEN DÜRFEN GEHÖLZE NUR IN DER ZEIT VON ANFANG OKTOBER BIS ENDE FEBRUAR EINES JEDEN JAHRES BESEITIGT BZW. GERODET WERDEN. VORHANDENE BRUTHÖHLEN SIND DURCH MINDESTENS 3 ERSATZQUARTIERE (NISTKÄSTEN) ZU ERSETZEN, DIE IM UNMITTELBAREM UMFELD AN DEN ALS ZU ERHALTEN FEST GESETZTEN BÄUMEN ANZUBRINGEN SIND.

2. VOR EINEM ABRISS DER BESTANDSGEBÄUDE SIND DIESE AUF EINEN BESATZ DURCH AN/IM GEBÄUDE BRÜTENDE VÖGEL ODER DURCH STRENG GESCHÜTZTE FLEDERMÄUSE ZU UNTERSUCHEN. ES IST AUSZUSCHLIESSEN, DASS TIERE DURCH DEN ZEITPUNKT DES GEBÄUDEABBRUCHS ZU SCHADEN KOMMEN. VORHANDENE LEBENSSTÄTTEN SIND IM EINVERNEHMEN MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE DER STADT PASSAU AN DEN IM B-PLAN DAFÜR VORGESEHENEN STANDORTEN ZU ERSETZEN. DIE SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (saP) IST ZU BEACHTEN.

## HINWEISE

**BODENDENKMALSCHUTZ:** BEI DER BAUMASSNAHME EVENTUELL ZU TAGE TRETENDE BODENDENKMÄLER SIND GEMÄSS ART. 8 ABS. 1-2 DSCHG UNVERZÜGLICH ZU MELDEN. 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

**UMBAUMASSNAHMEN AN ÖFFENTLICHEN ERSCHLIESSUNGSANLAGEN** SIND NUR MIT ZUSTIMMUNG DES BAULASTTRÄGERS ZULÄSSIG. DIE KOSTEN SIND VOM VERURSACHER ZU TRAGEN.

## VERFAHRENSVERMERKE:

DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF VOM 28.06.2021 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 02.07.2021 BIS 04.08.2021 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 52 VOM 23.06.2021 BEKANNT GEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 07.02.2022 GEMÄSS § 10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, DEN 08.02.2022

STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER

---

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10, ABS.3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 06 AM 09.02.2022 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, DEN 09.02.2022

STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER