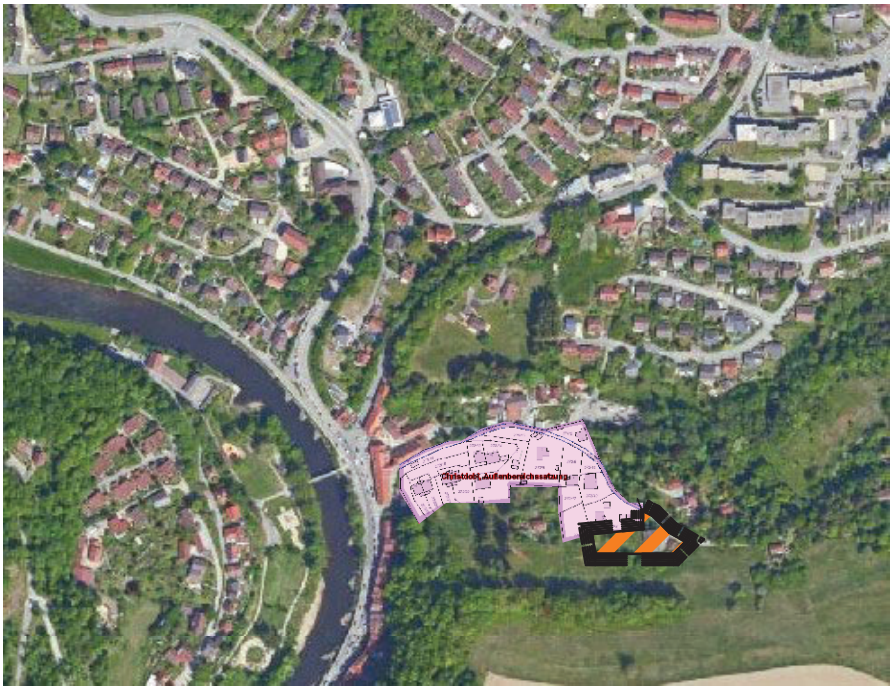


ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

AUSSENBEREICHSSATZUNG DER STADT PASSAU

"CHRISTDOBL"

1. ÄNDERUNG

GEMARKUNG GRUBWEG

STADTPLANUNG		STATUS	DATUM	NAME
M 1 : 1000	BEARBEITET	VORENTWURF	24.01.2022	ts
	GEÄNDERT		07.04.2022	

STADTPLANUNG

HZB = 300 / 210 (0.06m²)

Allplan 2022

TEXTLICHE REGELUNGEN

0.1 NEUBAUTEN UND VERÄNDERUNGEN AN BAULICHEN ANLAGEN MÜSSEN SICH IN DAS ORTS- STRASSEN- UND LANDSCHAFTSBILD EINFÜGEN.

0.2 DACHFORM: SATTELDACH

0.3 DACHDECKUNG: ZIEGEL- ODER BETONDACHSTEINE ROT UND BRAUN
NICHT REFLEKTIERENDE METALLDÄCHER, GRAU ODER ANTHRAZIT

0.4 KNIESTOCK: BEI E+ 1 BIS MAX. 1,50 m HÖHE

0.5 BEGRENZUNG DER WOHNEINHEITEN:
PRO WOHNGEBÄUDE SIND MAX. 2 WOHNEINHEITEN ZULÄSSIG.
BEI DOPPELHÄUSERN MAX. 1 WOHNEINHEIT PRO HAUSHÄLFTE

0.6 BEI EINER GELÄNDENEIGUNG VON ÜBER 1,50m BEZOGEN AUF DIE GEBÄUDETIEFE IST HANGBAUWEISE ANZUWENDEN

0.7 ALS GRUNDSTÜCKSZUFAHRT IST NUR DIE BESTEHENDE ZUFAHRT ÜBER OBERSÖLDEN 14 ZULÄSSIG.
ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE, WEGE ETC. SIND MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN AUSZUFÜHREN.

HINWEISE

DIE BAYBO IST IN IHRER JEWEILS (ZUM ZEITPUNKT DER BAUANTRAGSTELLUNG) GÜLTIGEN FASSUNG ZU BEACHTEN.

IMMISSIONEN,EMISSIONEN

IN UNMITTELBARER UMGEBUNG MUSS MIT VON DER LANDWIRTSCHAFT AUSGEHENDEN IMMISSIONEN GERECHNET WERDEN WIE GERUCH, LÄRM, STAUB UND ERSCHÜTTERUNGEN. DIESE SIND AUCH AM WOCHENENDE, FEIERTATEN UND ZU NACHTZEITEN AUFGRUND DES GEBOTS DER GEGENSEITIGEN RÜCKSICHTNAHME HINZUNEHMEN.

DENKMALSCHUTZ

BAULICHE MASSNAHMEN IM UMGRIFF DES BAUDENKMALS BENÖTIGEN DIE ZUSTIMMUNG DES LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE.
EVTL. ZU TAGE TRETENDE BODENDENKMÄLER SIND DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ANZUZEIGEN.

FÜR BODENEINGRIFFE JEGLICHER ART IM GELTUNGSBEREICH IST EINE DENKMALRECHTLICHE ERLAUBNS GEM. ART. 7 ABS.1 BAYDSCHG NOTWENDIG, DIE IN EINEM EIGENSTÄNDIGEN ERLAUBNISVERFAHREN BEI DER ZUSTÄNDIGEN UNTEREN DENKMALBEHÖRDE ZU BEANTRAGEN IST. DAS BAYERISCHE LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE WIRD IN DIESEM VERFAHREN GEGEBENENFALLS DIE FACHLICHEN ANFORDERUNGEN FORMULIEREN.

FÜR DIE ZUGÄNGLICHKEIT ZUM NATURDENKMAL "GESCHÜTZTE ESCHE" IST EIN GEH- UND FAHRTRECHT FÜR DIE STADT PASSAU ERFORDERLICH:

LÖSCHWASSERVERSORGUNG: ÜBER DAS TRINKWASSERLEITUNGSNETZ DER STADTWERKE KÖNNEN 48 M^3/H FÜR 2 STUNDEN ZUR VERFÜGUNG GESTELLT WERDEN. SOFERN EINE BAUMASSNAHME ENTSPRECHEND § 1 DES SATZUNGSTEXTES EINEN ERHÖHTEN LÖSCHWASSERBEDARF ERFORDERLICH MACHT IST AUF DEM GRUNDSTÜCK EIN AUSREICHEND DIMENSIONIERTER "LTB" LÖSCHWASSERBEHÄLTER ZU ERRICHTEN.

PLANLICHE REGELUNGEN

1.1 II MAXIMALE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

1.2 o OFFENE BAUWEISE

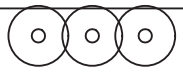
1.3 VORGESCHLAGENE GEBÄUDESTELLUNG - DIESES ZEICHEN FÜR GEBÄUDE SETZT GLEICHZEITIG DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE ANZAHL DER HAUPTGEBÄUDE FEST.

1.4 G GARAGE, VORGESCHLAGENER STANDORT

1.5 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

1.6 PRIVATE ERSCHLIESSUNGSWEGE

1.7 ÖFFENTLICHER ABWASSERKANAL;

1.8  ORTSRANDEINGRÜNUNG UND SONSTIGE EINGRÜNUNGEN MIT STANDORTGERECHTEN LAUBBÄUMEN UND STRÄUCHERN, STANDORTVORSCHLAG

1.9 BESTEHENDER BAUM/OBSTWIESE.

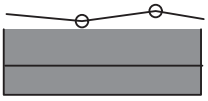
1.10 ND NATURDENKMAL:LANDSCHAFTSBILD PRÄGENDE ESCHE, ZU ERHALTEN.

1.11 GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG

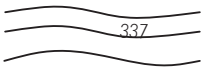
1.12 SATZUNGSGEBIET

HINWEISE

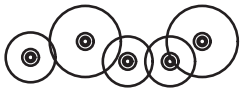
GELTUNGBEREICH FÜR DAS URSATZUNGSGEBIET

 BEST. FLURSTÜCKSGRENZEN

BEST. GEBÄUDE



HÖHENLINIEN Ü. NN

 BESTEHENDE EINGRÜNUNG (AUS LAUBBÄUMEN/STRÄUCHERN) ALS ÜBERGANG VON SIEDLUNGSBEREICH IN OFFENE LANDSCHAFT

EINZELBAUDENKMAL
OBERSÖLDEN 14, D-2-62-000-723 (INNVIERTLER BAUERNHAUS)
STÖRUNGEN UND BEEINTRÄCHTIGUNGEN IM UMGRIFF DES DENKMALS SIND AUSZUSCHLIESSEN.

GELTUNGSBEREICH DER URSATZUNG

SATZUNGSTEXT:

AUFGRUND DES § 35 ABS. 6 BAUGB, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM , ERLÄSST DIE STADT PASSAU FOLGENDEN SATZUNGSTEXT, DER INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHS DER 1. 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 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG ERSTRECKT SICH AUF GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WESTLICH DER STRASSE OBERSÖLDEN UND UMFASST FOLGENDE GRUNDSTÜCKE DER GEMARKUNG GRUBWEG: FL.NRN. 20 UND TF. 272/16.

§ 3 DER ANGEFÜGTE LAGEPLAN IM MASSSTAB 1:1000 UND DIE DARIN GETROFFENEN REGELUNGEN SIND BESTANDTEILE DER 3. ÄNDERUNG DER SATZUNG.

§ 4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG IST IM TRENNSYSTEM HERZUSTELLEN.
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. HIERZU IST VOM BAUWERBER GGF. EIN ENTSPRECHENDES WASSERRECHTSVERFAHREN BEIM UMWELTAMT DER STADT PASSAU/ WASSERRECHT ZU BEANTRAGEN.
BEI NEUANSCHLÜSSEN WIRD DAHER GRUNDSÄTZLICH EINE DEZENTRALE BESEITIGUNG ANGESTREBT.
IST EINE VERSICKERUNG ODER EINE EINLEITUNG IN EIN GEWÄSSER AUS TECHNISCHEN ODER RECHTLICHEN GRÜNDEN NICHT MÖGLICH, KANN EINE EINLEITUNG IN DEN ÖFFENTLICHEN KANAL GESTATTET WERDEN.
DER NACHWEIS, DASS EINE VERSICKERUNG MÖGLICH IST, IST MIT EINEM SICKERTEST ZU FÜHREN.
IN DIESEM FALL WIRD ZUR VERMEIDUNG EINER ÜBERLASTUNG EINE GEDROSSELTE EINSPEISUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS MIT REGENRÜCKHALTUNG GEFORDERT WERDEN. DIE KONKRETEN PLANUNGEN UND DETAILS SIND MIT DER STADT PASSAU, DIENSTSTELLE STADTENTWÄSSERUNG ABZUSTIMMEN.
DIE BESTIMMUNGEN DER ENTWÄSSERUNGSSATZUNG DER STADT PASSAU SIND ZU BEACHTEN UND EINZUHALTEN.
GEGEN HANG-/ OBERFLÄCHENWASSER IST BEI ALLEN BAUVORHABEN EIGENVERANTWORTLICH ENTSPRECHENDE VORSORGE (OBJEKTBEZOGENDE MASSNAHMEN) NACH DEM STAND DER TECHNIK VON DEN BAUHERRN ZU TRAGEN.

§ 5 SCHMUTZWASSERENTWÄSSERUNG

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

§ 6 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

AUSGLEICHSMASSNAHMEN BEI EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT
DIE BEBAUUNG DER IM SATZUNGSPLAN VORGESCHLAGENEN GEBÄUDESTELLUNGEN SOWIE VERÄNDERUNGEN BEI UMBAUTEN DES BESTANDES HABEN FLÄCHENNEUVERSIEGELUNGEN MIT EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT ZUR FOLGE.
ENTSPRECHEND § 14 FF BNATSCHG SIND DERARTIGE EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT WIEDER AUSZUGLEICHEN.
DA BAUMASSNAHMEN IM SATZUNGSGEBIET 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 PLANUNGSSICHERHEIT BESTEHEN. IN VERBINDUNG MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE IST VORAB DIE REALISIERBARKEIT DER MASSNAHME SOWIE DIE KOMPENSATION DES EINGRIFFS ZU PRÜFEN.

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

DER AUSGLEICH FÜR EINGRIFFSMASSNAHMEN IST AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK SELBST ODER IN DER NÄHEREN UMGEBUNG NACHZUWEISEN.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS: DER STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSS DER STADT PASSAU HAT IN SEINER SITZUNG VOM 30.11.2021 BESCHLOSSEN, DIE AUSSENBEREICHSSATZUNG "CHRISTDOBL", GEMARKUNG GRUBWEG ZU ÄNDERN.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG: DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE VOM 11.02.2022 BIS 16.03.2022 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

3. BÜRGERBETEILIGUNG: DIE ÖFFENTLICHKEIT HATTE VOM 11.02.2022 BIS 16.03.2022 GELEGENHEIT, SICH ZUR GEPLANTEN ÄNDERUNG ZU ÄUSSERN.

4. SATZUNGSBESCHLUSS: DER STADTRAT DER STADT PASSAU HAT DIE SATZUNG AM 23.05.2022 BESCHLOSSEN.

STADT PASSAU, 24.05.2022

(SIEGEL) OBERBÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN: DIE AUSSENBEREICHSSATZUNG WURDE IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 19 AM 25.05.2022 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. MIT DER BEKANNTMACHUNG WURDE DIE SATZUNG RECHSVERBINDLICH.

STADT PASSAU, 25.05.2022

(SIEGEL)

OBERBÜRGERMEISTER