



## 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 BETONDÄCHSTEINE ROT UND BRAUN NICHT REFLEKTIERENDE METALLDÄCHER, GRAU ODER ANTHRACIT
- 0.4 KNIESTOCK: BEI E+ 1 BIS MAX. 1,50 m HÖHE
- 0.5 BEGRENZUNG DER WOHNHEITEN: PRO WOHNGEBÄUDE SIND MAX. 2 WOHNHEITEN ZULÄSSIG. BEI DOPPELHÄUSERN MAX. 1 WOHNHEIT 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 JEWELNS (ZUM ZEITPUNKT DER BAUANTRAGSTELLUNG) GÜLTIGEN FASSUNG ZU BEACHTEN.

**IMMISSIONEN EMISSIONEN**  
IN UNMITTLBARER UMGEBUNG MUSS MIT VON DER LANDWIRTSCHAFT AUSGEHENDEN IMMISSIONEN GERECHNET WERDEN WIE GERUCH, LÄRM, STAUB UND ERSCHÜTTERUNGEN. DIESE SIND AUCH AM WOCHENENDE, FEIERTÄTEN 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 TÄGE TRETENDE BODENDENKMÄLER SIND DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ANZUZEIGEN.  
FÜR BODENEINGRIFFE JEGLICHER ART IM GELTUNGSBEREICH IST EINE DENKMALRECHTLICHE ERLAUBNIS 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 GEGEBENFALLS DIE FACHLICHEN ANFORDERUNGEN FORMULIEREN.

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

LÖSCHWASSERVERSORGUNG: ÜBER DAS TRINKWASSERLEITUNGSNETZ DER STADTWERKE KÖNNEN 48 MP/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 ERSCHLISSUNGSWEGE
- 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 ESCHEN, ZU ERHALTEN.
  - 1.11 GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG
  - 1.12 SATZUNGSGBEIT
- HINWEISE**
- GELTUNGSBEREICH FÜR DAS URSATZUNGSGBEIT
  - 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 03.11.2017 ERLÄSST DIE STADT PASSAU FOLGENDEN SATZUNGSTEXT, DER INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES 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 GWERBEBETRIEBEN NACH § 35 ABS. 6 BAUGB.  
DER ERRICHTUNG, ÄNDERUNG UND NUTZUNGSÄNDERUNG VON WOHNZWECKEN DIENENDEN VORHABEN SOWIE KLEINEN HANDWERKS- UND GWERBEBETRIEBEN 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 GWÄSSER 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 GWÄSSER AUS TECHNISCHEM 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 EINSPESUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS MIT REGENRÜCKHALTUNG GEFORDERT WERDEN. DIE KONKRETE PLANUNGEN UND DETAILS SIND MIT DER STADT PASSAU, DIENSTSTELLE STADTENTWÄSSERUNG ABZUSTIMMEN. DIE BESTIMMUNGEN DER ENTWÄSSERUNGSATZUNG 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 SATZUNGSGBEIT 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.

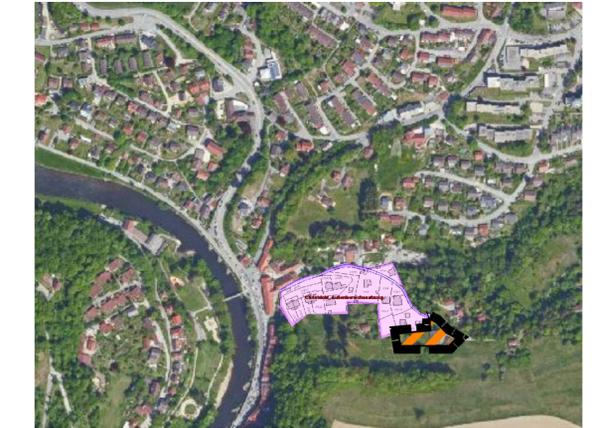
FÜR DIE MIT DEN GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN AUSGEWIESENEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN MUSS PLANUNGS- SICHERHEIT BESTEHEN. IN VERBINDUNG MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE IST VORAB DIE REALISIERBARKEIT DER MASSNAHME SOWIE DIE KOMPENSATION DES EINGRIFFS ZU PRÜFEN.

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

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

## VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS: DER STADTENTWICKLUNGS-AUSSCHUSS 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 RECHTSVERBINDLICH.  
STADT PASSAU, 25.05.2022
- (SIEGEL) OBERBÜRGERMEISTER



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSSTAB

## AUSSENBEREICHSSATZUNG DER STADT PASSAU

### "CHRISTDOBL" 1. ÄNDERUNG GEMARKUNG GRUBWEG

STADT PLANUNG	BEARBEITET	STATUS	DATUM	NAME
	GEÄNDERT	VORENTWURF	24.01.2022	is
			07.04.2022	

M 1 : 1000

STADT PLANUNG

