

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

WR	REINES WOHNGEBIET NACH § 3 BAUNVO
2 WE	BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN (WE) IN WOHNGEBÄUDEN FÜR DOPPELHAUSHÄLFTEN IST JEWELYS MAX. EINE WOHNHEIT ZULÄSSIG.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ	0,4 ZULÄSSIGES HÖCHSTMASS
GFZ	0,7 ZULÄSSIGES HÖCHSTMASS
II	MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUGRENZEN, BAUWEISE

o	OFFENE BAUWEISE
ED	BAUGRENZE (ABSTANDSFLÄCHEN GEMÄSS ART. 6 BAYBO SIND EINZUHALTEN.) NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

GRÜNORDNUNG

●	ANPFLANZEN: BÄUME; VORGESCHLAGENE POSITION
---	--

SONSTIGE PLANZEICHEN

—	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
- - -	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 8. ÄNDERUNG
o — o	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES ,SCHNECKENBERG NORD' (AUSZUG)

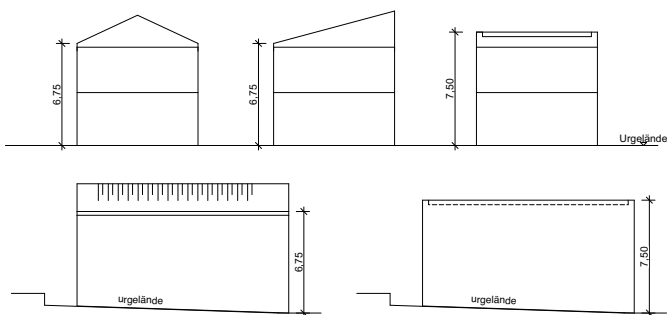
HINWEISE

70/225	FLURSTÜCKSNUMMER
53	BESTEHENDES HAUPTGEBÄUDE MIT HSNR.
	BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE
---	BESTEHENDER MISCHWASSERKANAL
- - -	SICHTDREIECK; VON SICHTBEHINDERNDEN GEGENSTÄNDEN FREIZUHALTEN.
365	HÖHENLINIEN MIT HÖHENANGABEN Ü NN
365,8	HÖHENMESSPUNKTE Ü NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

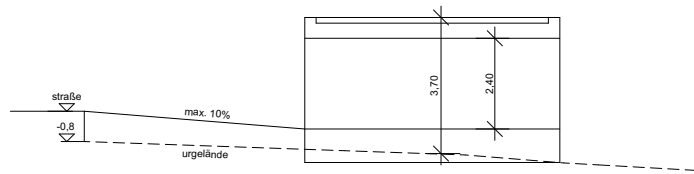
GEBÄUDE

DACHFORM:	SATTELDACH 15°-25°, PULTDACH BIS 15°, FLACHDACH
DACHDECKUNG:	ZIEGEL- ODER METALLDECKUNG IN ROT-, GRAU ODER ANTHRAZITTÖNEN. FLACHDACH ALS FOLIEN, FOLIEN/KIES ODER GRÜNDACH
WANDHÖHE:	MAXIMALE TRAUFHÖHE SATTELDACH: 6,75M, PULTDACH: 6,75M (TRAUFSEITIG) FLACHDACH: 7,50M GEMESSEN VON OK URGELÄNDE BIS SCHNITTPUNKT WAND-DACHHAUT



KNIESTOCK:	KEINE VORGABEN
FIRSTRICHTUNG:	KEINE VORGABEN
SOCKEL:	KEINE VORGABEN

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:	FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND SATTELDACH, PULTDACH UND FLACHDACH ZULÄSSIG. AUFGRUND DES NIVEAUUNTERSCHIEDES DER ANTON PÖTZL STRAßE ZUM URGELÄNDE DER ANGRENZENDENDEN GRUNDSTÜCKE SIND GARAGEN MIT EINER MITTLEREN WANDHÖHE VON 3,7M ALS GRENZBEBAUUNG ZULÄSSIG. EINE GIEBELSTÄNDIGE GRENZBEBAUUNG DER GARAGE IST NICHT ZULÄSSIG.
---------------------------	---



NEBENANLAGEN, TERRASSEN UND ÜBERDACHUNGEN SIND AUCH AUßERHALB DER BAUGRENZE ZULÄSSIG. DIE BESTIMMUNGEN DER BAYBO ART 6 SIND HIERBEI EINZUHALTEN

AUSSENANLAGEN

EINFRIEDUNGEN:

STRAßENSEITIG: HOLZ-, METALLZÄUNE ODER HECKEN.
IN GRAU, BRAUN ODER GRÜNTÖNEN. MAXIMALE HÖHE: 1,20M
NACHBARSEITIG: HOLZ-, METALLZÄUNE ODER HECKEN.
IN GRAU, BRAUN ODER GRÜNTÖNEN. MAXIMALE HÖHE ZÄUNE: 1,50M, HECKEN: 2,00M

STÜTZMAUERN:

GELÄNDEBEDINGTE STÜTZMAUERN SIND BIS ZU EINER HÖHE VON 1,00M ZULÄSSIG. EIN AUFSETZEN VON BRÜSTUNGEN IST ZULÄSSIG.
EIN MINDESTGRENZABSTAND VON 0,5M IST EINZUHALTEN

MÜLLTÖNNEN:

DER STANDORT DER MÜLLTÖNNEN IST FREI WÄHLBAR.
EINHAUSUNGEN FÜR MÜLLTÖNNEN SIND AUßERHALB DER BAUGRENZE ZULÄSSIG.

GRÜNORDNUNG

EINGRIFFSREGELUNG

DIE EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MÜSSEN NICHT AUSGEGLICHEN WERDEN. UMWELTBELANGE MÜSSEN DENNOCH ERMITTELT UND BEI DER ABWÄGUNG BERÜCKSICHTIGT WERDEN. DEM EINGRIFF IN DIE SCHÜTZENSWERTEN GÜTER ARTEN/ LEBENSRAÜME, BODEN, WASSER, LUFT/KLIMA UND LANDSCHAFTSBILD WIRD MIT FOLGENDEN MAßNAHMEN RECHNUNG GETRAGEN:

BEPFLANZUNG

PRO 200M2 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN BAUM ZU PFLANZEN
DIE BEPFLANZUNG HAT MIT HEIMISCHEN STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN UND STAUDEN ZU ERFOLGEN. ALS BÄUME SIND IMMER LAUBBÄUME ZU VERWENDEN

LEBENSRAÜME

GARTENZÄUNE SIND MIT 10CM BODENFREIHEIT AUSZUBILDEN, UM DIE BEWEGUNGSFREIHEIT VON KLEINTIEREN ZU GEWÄHRLAISSTEN
LOSES STEINMATERIAL UND - SCHÜTTUNGEN, SOGENANNT KIESGÄRTEN SIND UNZULÄSSIG

VERSIEGELUNG

DIE BODENVERSIEGELUNG IST AUF DAS NOTWENDIGSTE ZU BESCHRÄNKEN.
STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFAHRTEN SIND NUR IN WASSERDURCHLÄSSIGEN MATERIALIEN ZULÄSSIG: BETON- ODER GRANITPFLASTER, RASENGITTERSTEINE, WASSERGEbundENE DECKE, O.Ä.

KANALANSCHLUSS

DER ÖFFENTLICHE KANAL WURDE BIS FLURNUMMER 70/187 WEITERGEFÜHRT.
HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN KÖNNEN AN DIESEN ANGESCHLOSSEN WERDEN. DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNG VON PARZELLE 70/128 KANN AN SCHACHT 26104153 ERFOLGEN.

ERSCHLIEßUNG

EVTL. ANFALLENDE KOSTEN FÜR DEN UMBAU DER ERSCHLIEßUNGSANLAGEN (BORDSTEINABSENKUNGEN, ETC.) GEHEN ZU LASTEN DES JEWELIGEN GRUNDSTÜCKSBESITZERS

OBERFLÄCHENWASSER- UND SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

GEMÄSS § 55 WASSERHAUSHALTSGESTZ (WHG) IST DAS AUF EINEM GRUNDSTÜCK ANFALLENDE NIEDERSCHLAGSWASSER ORTSNAH ZU VERSICKERN (SICKERTEST!), ZU VERRIESELN 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 IN GEWÄSSER AUS TECHNISCHEN ODER RECHTLICHEN GRÜNDEN NICHT MÖGLICH, KANN EINE EINLEITUNG IN DEN ÖFFENTLICHEN KANAL GESTATTET WERDEN.
ZUR VERMEIDUNG EINER ÜBERLASTUNG DER BESTEHENDEN KANALISATION HAT EINE EINSPeisUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS JEDOCH GEDROSSELT ZU ERFOLGEN. DIESBEZÜGLICH SIND DIE ENTWÄSSERUNGSPLANUNGEN DER JEWELIGEN EINZELBAUVORHABEN MIT DER DIENSTSTELLE 450 STADT- ENTWÄSSERUNG ABZUSTIMMEN. DIE WEITEREN DETAILS DER ENTWÄSSERUNG SIND IM BAUGENEHMIGUNGS- VERFAHREN BZW. FREISTELLUNGSVERFAHREN EBENFALLS MIT DER DIENSTSTELLE 450 STADTENTWÄSSERUNG ZU REGELN. DIE BESTIMMUNGEN DER ENTWÄSSERUNGSSATZUNG DER STADT PASSAU SIND ZU BEACHTEN UND EINZUHALTEN. DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE IST IM TRENNSYSTEM HERZUSTELLEN. ZUDERM IST ANFALLENDES OBERFLÄCHENWASSER IN EINER ZISTERNE ZU SAMMELN UND WIEDER ZU VERWENDEN.

EMPFEHLUNGEN

UM DEN ANFALL VON OBERFLÄCHENWASSER GERING ZU HALTEN, DIE VERDUNSTUNG ZU FÖRDERN UND DEN GRUNDWASSERHAUSHALT ZU STÄRKEN, WERDEN FOLGENDE MAßNAMEN EMPFOHLEN:
- NATURNAHE AUSBILDUNG DER ENTWÄSSERUNGSEINRICHTUNGEN
- BEGRENZUNG DER NEU ZU VERSIEGELNDEN VERKEHRSFLÄCHEN AUF DAS UNBEDINGT NOTWENDIGE MAß
- AUSBILDUNG UNTERGEORDNETER VERKEHRSFLÄCHEN MIT VERSICKERUNGSFÄHIGEN BELÄGEN

SONSTIGE EMPFEHLUNGEN

STARKREGENEREIGNISSE
DER LEITGEDANKE NEUER WEGE DER SIEDLUNGSENTWÄSSERUNG IST EIN NATURNAHER UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER U.A. DURCH
- ABKOPPLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS VON DER MISCHWASSERKANALISATION,
- SCHAFFUNG SOGENANNTER RETENTIONSRAÜME FÜR NIEDERSCHLAGSWASSER IN FORM VON REGENRÜCKHALTEBECKEN UND - KANÄLE, VERSICKERUNGSBECKEN UND - MULDEN,
- GESTALTUNG VON GRÜNFLÄCHEN ALS MULDEN, SODASS SIE NIEDERSCHLAGSWASSER AUFNEHMEN UND ZURÜCKHALTEN,
- OBERFLÄCHIGE ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER IN GRABENSYSTEMEN,
- ERRICHTUNG SOGENANNTER NOTWASSERWEGE, DIE DAS OBERFLÄCHIG ABFLIEßENDE WASSER BEI STARKREGENEREIGNISSEN AUFNEHMEN UND SCHADLOS ABLEITEN SOWIE FREIHALTEN ENTSPRECHENDER ABFLUSSWEGE VON BEBAUUNG,
- SCHAFFUNG VON GRÜN- UND WASSERACHSEN ZUR AUFNAHME VON NIEDERSCHLAGSWASSER,
- DEZENTRALE BEHANDLUG VON NIEDERSCHLAGSWASSER,
- BERÜCKSICHTIGUNG EINER NATURNAHEN NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG BEI ALLEN NEUERSCHLIEßUNGEN UND BEBAUUNGSPLÄNEN

EMPFOHLENE MAßNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ

1. LÜFTREINHALTUNG UND KLIMASCHUTZ
 - a. ERRICHTUNG VON ENERGIESPARENDEN GEBÄUDEN UNTER AUSNUTZUNG UND MINIMIERUNG DES ENERGIEAUFWANDES
 - b. VERWENDUNG VON BEDARFSGERECHTEN HEIZUNGSARTEN MIT ERNEUERBAREN ENERGIEN
 - c. VERWENDUNG VON FASSADENBEGRÜNUNG UND GRÜNDÄCHERN ZUR VERRINGERUNG VON HEIZBEDARF UND WÄRMEVERLUSTEN
 - d. VERWENDUNG VON STROM AUS ERNEUERBAREN QUELLEN
 - e. ENERGIEEFFIZIENTES BAUEN UND STROMEFFIZIENTE AUSSTATTUNG ZUR VERRINGERUNG DES STROMBEDARFS
 - f. VERWENDUNG NATÜRLICHER BAUSTOFFE MIT MÖGLICHT
 - i. GERINGEM ENERGIEAUFWAND BEI DER HERSTELLUNG
 - ii. SCHADSTOFFFREIER HERSTELLUNG UND SCHADSTOFFFREIHEIT
 - iii. WIEDERWENDBARKEIT
 - iv. NATÜRLICHER HEIMISCHER ART
 - g. SONNENSCHUTZEINRICHTUNGEN AN FASSADEN ZUR VERMEIDUNG STROMVERBRAUCHENDER KLIMAAANLAGEN

2. SCHUTZ DES WASSERHAUSHALTS
REGENWASSERRÜCKHALTUNG UND SPARSAMKEIT BEI DER VERWENDUNG VON TRINKWASSER BERÜCKSICHTIGEN

3. VIELFÄLTIGE UND TIERFREUNDLICHE GARTENGESTALTUNG ZUR FÖRDERUNG DER ARTENVIELFALT

BAU- UND BODENDENKMÄLER

ES IST NICHT AUSGESCHLOSSEN, DASS BODENDENKMÄLER ZU FINDEN SIND.
DSCHG: ART. 8. AUFFINDEN VON BODENDENKMÄLERN "(1) WER BODENDENKMÄLER AUFFINDET, IST VERPFLICHTET, DIES UNVERZÜGLICH DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ODER DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ANZUZEIGEN. ZUR ANZEIGE VERPFLICHTET SIND AUCH DER EIGENTÜMER UND DER BESITZER DES GRUNDSTÜCKS SOWIE DER UNTERNEHMER UND DER LEITER DER ARBEITEN, DIE ZU DEM FUND GEFÜHRT HABEN. NIMMT DER FINDER AN DEN ARBEITEN, DIE ZU DEM FUND GEFÜHRT HABEN, AUF GRUND EINES ARBEITSVERHÄLTNISSES TEIL, SO WIRD ER DURCH ANZEIGE AN DEN UNTERNEHMER ODER LEITER DER ARBEITEN BEFREIT. (2) DIE AUFGEFUNDENEN GEGENSTÄNDE UND DER FUNDORT SIND BIS ZUM ABLAUF VON EINER WOCH E UNVERÄNDERT ZU BELASSEN, WENN NICHT DIE UNTERE DENMALSCHUTZBEHÖRDE DIE GEGENSTÄNDE VORHER FREIGIBT ODER DIE FORTSETZUNG DER ARBEITEN GESTATTET. (...)"

VERFAHRENSVERMERKE

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 21.01.2022 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 11.02.2022 BIS 16.03.2022 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 05 VOM 02.02.2022 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 23.05.2022 GEMÄSS § 10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, DEN 24.05.2022

STADT PASSAU

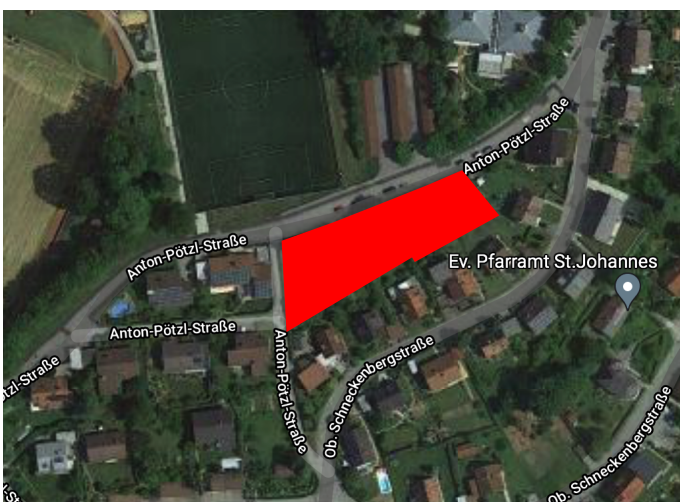
OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 19 AM 25.05.2022 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG DER DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, DEN 25.05.2022

STADT PASSAU

OBERBÜRGERMEISTER

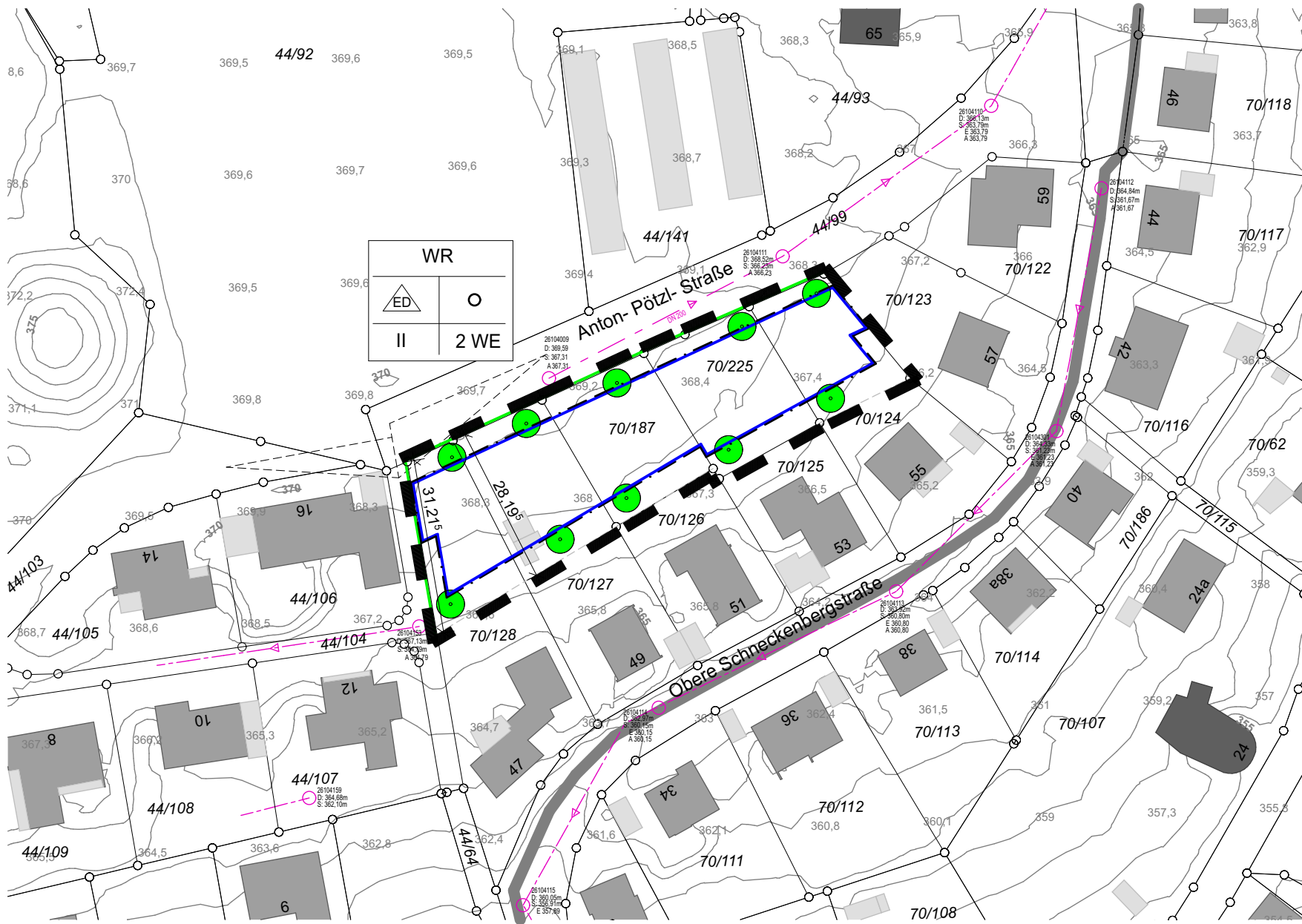


PASSAU
Leben an drei Flüssen

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU
'SCHNECKENBERG NORD'
8. ÄNDERUNG
GEMARKUNG GRUBWEG

STADTPLANUNG	BEARBEITET	STATUS	DATUM	NAME
	GEÄNDERT			
	GEÄNDERT			

M 1:1.000



GEMARKUNG: GRUBWEG
FLURNR.: 70/128, 70/127, 70/124, 70/187, 70/225

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000