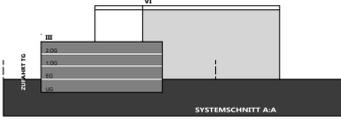


MI	max. VI
VORWIEGEND WOHNEN	
GRZ 0,5	GFZ 1,8
a	SD, PD, FD

MI	max. III
VORWIEGEND GEWERBE	
GRZ 0,5	GFZ 1,8
a	SD, PD, FD



AI PLANUNG UG
 Architekten Ingenieure
 Rosstränke 8
 D-94032 Passau
 0851/379 30 608
 info@ai-passau.de

KONRAD GERHARTINGER
 DIPL. ING. ARCHITEKT
 Tel: 0049-174-4005123
 konrad.gerhartinger@ai-passau.de

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS BAULICHER NUTZUNG, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

SCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

MI	VI max.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (Mischgebiet)
GRZ 0,5	GFZ 1,8	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (max. Anzahl)
a	SD, PD, FD	GRUNDFLÄCHENZAHL bezogen auf die gesamte Naufäche innerhalb des Geltungsbereiches (einschließlich TF von 549/82)
		GESCHOSSFLÄCHENZAHL bezogen auf die gesamte Naufäche innerhalb des Geltungsbereiches (einschließlich TF von 549/82)
		ABWEICHENDE BAUWEISE
		DACHFORMEN (SATTELDACH, PULTDACH, FLACHDACH)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 HIER MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUGRENZE
 ABSTANDSFLÄCHEN: ES GILT DIE JEWEILS AKTUELL GÜLTIGE BAYBO

VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
STRASSENABGRENZUNGSLINIE
PRIVATE ERSCHLISSUNG MIT EINBAHNREGELUNG

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 20. ÄNDERUNG
110 KV FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN BEIDSEITIG

MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

BÄUME ZU ERHALTEN
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN

HINWEISE

BEBAUUNGSVORSCHLAG
BESTANDSGEBÄUDE ZU ENTFERNEN
SPIELPLATZ, PRIVAT
ZUFAHRT/AUSFAHRT TIEFGARAGE
ABWASSERLEITUNG (Mischwasserkanal) öffentlich
LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER STADT PASSAU (2m beidseitig des bestehenden Kanals)
FLURNUMMERN
BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
MASSZAHL IN METER
HÖHENLINIEN MIT MASSANGABEN
SICHTFELDER VON SICHTBEHINDERNDEN ANLAGEN FREIZUHALTEN.
STELLPLÄTZE GEPL.

BODENDENKMÄLER

ETWAIGE BODENFUNDE, DIE BEI ERDARBEITEN ZU TAGE KOMMEN, UNTERLIEGEN DER MELDEPFLICHT AN DAS BAYERISCHE LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ODER AN DIE UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE DER STADT GEMÄSS ART. 8 ABS. 1 UND 2 BAYERISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (BayDSchG). AUF DIE ENTSPRECHENDEN BESTIMMUNGEN DES DENKMALSCHUTZGESETZTES WIRD HINGEWIESEN.

INNERHALB DER BAUBESCHRÄNKUNGSZONE DÜRFEN NUR GEHÖLZE MIT EINER MAXIMALEN AUFWUCHSHÖHE VON 2,50M ANGEPLANTZT WERDEN. GEPLANTE PFLANZHÖHEN ÜBER 2,50M SIND MIT DER BAYERNWERK AG ABZUSTIMMEN.

KOSTEN FÜR DIE ÄNDERUNG VON BESTEHENDEN ÖFFENTLICHEN ERSCHLISSUNGSANLAGEN SIND VOM VERURSACHER ZU TRAGEN.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 6 BAUGB, §§ 1 BIS 11 BAUNVO)
- MI MISCHGEBIET (GEM. § 6 BAUNVO)
 NUTZUNGSSCHWERPUNKT WOHNEN MIT 30%IGEN ANTEIL SOZIALER MIETWOHNUNGSBAU (ca. 1.400 qm bei MAX. BEBAUUNG NACH GFZ), DAZU LÄDEN FÜR DEN TÄGLICHEN BEDARF, PRAXEN, BÜROS, APOTHEKE usw..
 UNZULÄSSIG SIND VERKAUFSFLÄCHEN FÜR INNERSTADTRELEVANTE SORTIMENTE, VERGNÜGUNGSSTÄTTEN UND BORDELLÄHNLICHE BETRIEBE.
- GRZ MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL 0,5
 DER FREIFLÄCHENANTEIL (GEWACHSENER BODEN) MUSS MIND. 30% BETRAGEN.
- GFZ MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL 1,8
 MAX. BAUHÖHE INNERHALB DER LEITUNGSSCHUTZSTREIFEN 399,50M üNN
- III/VI MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (siehe Planeintrag)
- a ABWEICHEND: GEBÄUDE SIND MIT SEITLICHEM GRENZABSTAND ZU ERRICHTEN, DABEI DARF DIE LÄNGE AUCH ÜBER 50M BETRAGEN.
- DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEM. ART. 6 BAYBO SIND EINZUHALTEN
- NEBENANLAGEN NACH § 14 BAUNVO SIND AUSSERHALB DER BAUGRENZE UNTER BEACHTUNG DES ART. 6 ABS 5 SATZ 1 BAYBO ZULÄSSIG, JEDOCH NICHT INNERHALB DER MIT PFLANZMASSNAHMEN FESTGESETZTEN FLÄCHE.
- WEITERE FESTSETZUNGEN
- DACHFORMEN
 FLACHDÄCHER, SOWIE PULT- UND SATTELDÄCHER BIS ZU EINER DACHNEIGUNG VON 15° SIND ZULÄSSIG.
- EINFRIEDUNGEN
 ZÄUNE INNERHALB DER LEITUNGS-SCHUTZSTREIFEN SIND AUS ISOLIERENDEN ODER NICHTLEITENDEN WERKSTOFFEN (Z.B. KUNSTSTOFFUMMANTELTER MASCHENDRAHT, HOLZ) AUFZUSTELLEN. PFEILER, TORANLAGEN UND LEITENDE ZÄUNE SIND ZU ERDEN. ABSTABD ZAUNUNTERKANTE ZU GELÄNDEOBERKANTE MIND. 0,1M.
 STÜTZMAUERN SIND BIS ZU EINER HÖHE 1,5 M ZULÄSSIG.
- FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
 JEDEM BAUANTRAG IST EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN EINZUREICHEN, DIESER IST TEIL DER GENEHMIGUNGSPLANUNG. DIESER IST AUS DEM GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN ZU ENTWICKELN.

- DACHDECKUNG
 INNERHALB DER LEITUNGS-SCHUTZSTREIFEN MUSS DIE DACHHAUT DES GEBÄUDES IN HARTER NICHTLEITENDER BEDACHUNG NACH DIN 4102, TEIL 7, AUSGEFÜHRT WERDEN.
- LÖSCHWASSERVERSORGUNG
 IM RAHMEN DES BAUGENEHMIGUNGS/FREISTELLUNGSVERFAHRENS IST NACHZUWEISEN, DAS EINE AUSREICHENDE LÖSCHWASSERVERSORGUNG, INSBESONDERE FÜR DIE SICHERSTELLUNG EINES ÜBER DEN GRUNDSCHEIT HINAUS GEHENDEN LÖSCHWASSERMITTEL-BEDARFS FÜR DEN OBJEKTBEZOGENEN BRANDSCHUTZMITTELBEDARF SICHER GESTELLT WERDEN KANN. ZU BEACHTEN IST DVGW-ARBEITSBLATT W405 MIT REGELUNG SÄMTLICHER DETAILS. EIN GGF. ERFORDERLICH WERDENDER UNTERIRDISCHER LÖSCHWASSERBEHÄLTER IST NACH DIN 14230 AUSZUFÜHREN UND AUSREICHEND ZU DIMENSIONIEREN. ALS ENTNAHMESTELLE SIND NACH DIN 14230 EIN SAUGSCHACHT UND DIE NACH NORM ERFORDERLICHEN SAUGROHRE EINZUSETZEN. DER STANDORT EINES ETWA ERFORDERLICHEN UNTERIRDISCHEN LÖSCHWASSERBEHÄLTERS IST SO ZU WÄHLEN, DAS ER FÜR DIE FEUERWEHR OHNE BEHINDERUNG MIT LÖSCHFAHRZEUGEN ANFAHRBAR IST UND DASS EINE UNGEHINDERTE WASSERENTNAHME ÜBER SAUGROHR/SAUGSCHACHT JEDERZEIT GEWÄHRLEISTET IST.
- BAULANDBESCHLUSS
 AB EINER VORAUSICHTLICH FESTGESETZTEN GESCHOSSFLÄCHE VON 2.500 M2 IST EIN ANTEIL VON 30 % DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSFLÄCHE IM PLANGEBIET MIT WOHNUNGSNUTZUNG ALS SOZIALER MIETWOHNUNGSBAU (BZW. o.a. ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE WOHNANLAGE) AUSZUWEISEN.
 DIES ENTSPRICHT HIER EINER FLÄCHE VON CA. 1.400 M2.
- VER- UND ENTSORGUNG
 DIE VER- UND ENTSORGUNG DES BEBAUUNGSGBIETES IST SICHERZUSTELLEN. NEBENANLAGEN, DIE DER VERSÖRGUNG UND ENTSÖRGUNG DIENEN, SIND ZULÄSSIG.
- ABWASSER, ENERGIE UND WASSERVERSORGUNG
 DIE VERSÖRGUNG MIT STROM, GAS UND WASSER WIRD DURCH DIE STADTWERKE PASSAU SICHERGESTELLT. 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 TECHNISCHEM ODER RECHTLICHEN GRÜNDEN NICHT MÖGLICH, KANN EINE EINLEITUNG IN DEN ÖFFENTLICHEN KANAL GEDROSSELT GESTATTET WERDEN. DER NACHWEIS IST MIT EINEM SICHERTEST ZU FÜHREN. DIE KONKRETEN PLANUNGEN UND WEITEREN DETAILS DER SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSERVERSORGUNG SIND IM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN BZW. IM FREISTELLUNGSVERFAHREN MIT DER STADT PASSAU, DIENSTSTELLE STADTENTWÄSSERUNG BZW. DIENSTSTELLE UMWELTSCHUTZ / WASSERRECHT ZU REGELN. DIE BESTIMMUNGEN DER ENTWÄSSERUNGSPLANUNG DER STADT PASSAU SIND ZU BEACHTEN UND EINZUHALTEN.

- ENTWÄSSERUNGSPLANUNGEN DER JEWEILIGEN EINZELBAUVORHABEN SIND MIR DER DIENSTSTELLE 450 STADTENTWÄSSERUNG ABZUSTIMMEN. WENN DIE BEFESTIGTE FLÄCHE DES GRUNDSTÜCKS EINE GRÖSSE VON 800M2 ÜBERSTEIGT, IST EIN ÜBERFLUTUNGSNACHWEIS ZU FÜHREN. GEGEN HANG- / OBERFLÄCHENWASSER IST BEI ALLEN BAUVORHABEN EIGENVERANTWÖRTLICH ENTSPRECHENDE VORSORGE (OBJEKTBEZOGENE MASSNAHMEN) NACH DEM STAND DER TECHNIK VON DEN BAUHERREN ZU TRAGEN. GARAGEN- UND STELLPLATZZUFÄHRTEN BZW. STELLPLÄTZE SIND MÖGLICHT VERSICKERUNGSFÄHIG AUSZUBILDEN, UM DEN ANFALL VON OBERFLÄCHENWASSER MÖGLICHT GERING HALTEN ZU KÖNNEN.
- KFZ-STELLPLÄTZE
 KFZ-STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE SIND NACH DER AKTUELLEN STELLPLATZSATZUNG DER STADT PASSAU NACHZUWEISEN. SIE SIND BEI OBERIRDISCHER ANLAGE MIT WASSERDURCHLÄSSIGEM BELAG HERZUSTELLEN.
- AUSSENANLAGEN
- AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN BIS ZU EINER HÖHE VON 1,5M BEZOGEN AUF DAS BESTEHENDE GELÄNDE ZULÄSSIG. SIE SIND IM BAUANTRAG UNTER ANGABE DES NATÜRLICHEN GELÄNDES UND DER OBERKANTE STRASSE DARZUSTELLEN UND BEDÜRFEN DER GENEHMIGUNG.
 BÖSCHUNGEN SIND MIT EINER MAXIMALEN NEIGUNG VON 1:2 AUSZUFÜHREN UND SO AN DAS GELÄNDE ANZUPASSAN, DASS EIN HARMONISCHER ÜBERGANG ZUM NATÜRLICHEN GELÄNDE ENTSTEHT.
 IM BEREICH DER LEITUNGSSCHUTZSTREIFEN BEDÜRFEN DER ZUSTIMMUNG DER BAYERNWERK AG, LUITPOLDSTRASSE 51, 96052 BAMBERG. EINWIRKUNGEN UND MASSNAHMEN, DIE DEN BESTAND ODER BETRIEB DER LEITUNG BEEINTRÄCHTIGEN ODER GEFÄHRDEN, DÜRFEN NICHT VORGENOMMEN WERDEN.
- BEPFLANZUNG
 FÜR FESTGESETZTE BEPFLANZUNGEN VON GEHÖLZEN SIND ALS MINDESTGÜTE EINZUHALTEN: HEISTER 2xv 150-200, STRÄUCHER 2xv 60-100 CM. IN UMGRENZTEN FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN SIND BÄUME ALS HEISTER SOWIE STRÄUCHER IN GRUPPEN ZU MINDEST 12 STÜCK IN EINER MITTLEREN DICHTUNG VON EINER PFLANZE JE 8M² UMGRENZTER FLÄCHE UND MIT EINEM PFLANZABSTAND VON CIRCA 1,0x1,5 M UNTEREINANDER ZU PFLANZEN. JE 8 STÜCK OBERIRDISCHE STELLPLÄTZE IST IN DEREN RÄUMLICHEM UMFELD MINDESTENS 1 GEEIGNETER LAUBBAUM 1. ODER 2 ORNUNG (ODER WUCHSGRÖSSENKLASSE) IN MINDESTENS 0,05 HEBENE BODENFLÄCHEN UND MINDESTENS 16M2 DURCHWURZELBARE FLÄCHE (INCLUSIVE GGG. DURCHWURZELBAREM OBERBAU VON VERKEHRSFLÄCHEN) ZU PFLANZEN.
 HINWEIS: GEEIGNETE GEHÖLZARTEN SIEHE BEGRÜNDUNG.
 PFLANZABSTÄNDE IM BEREICH DER BESTEHENDENVERSÖRGUNGSLEITUNGEN SIND MIND. 2,5M EINZUHALTEN.

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU

"KARLSBADER STRASSE"
 20. ÄNDERUNG (STAND 22.11.2021)
 GEMARKUNG HAIDENHOF



DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 22.11.2021 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM ÖFFENTLICH AUFGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. VOM BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM GEMÄSS § 10 BAUGB I.V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, DEN STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER

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

PASSAU, DEN STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER