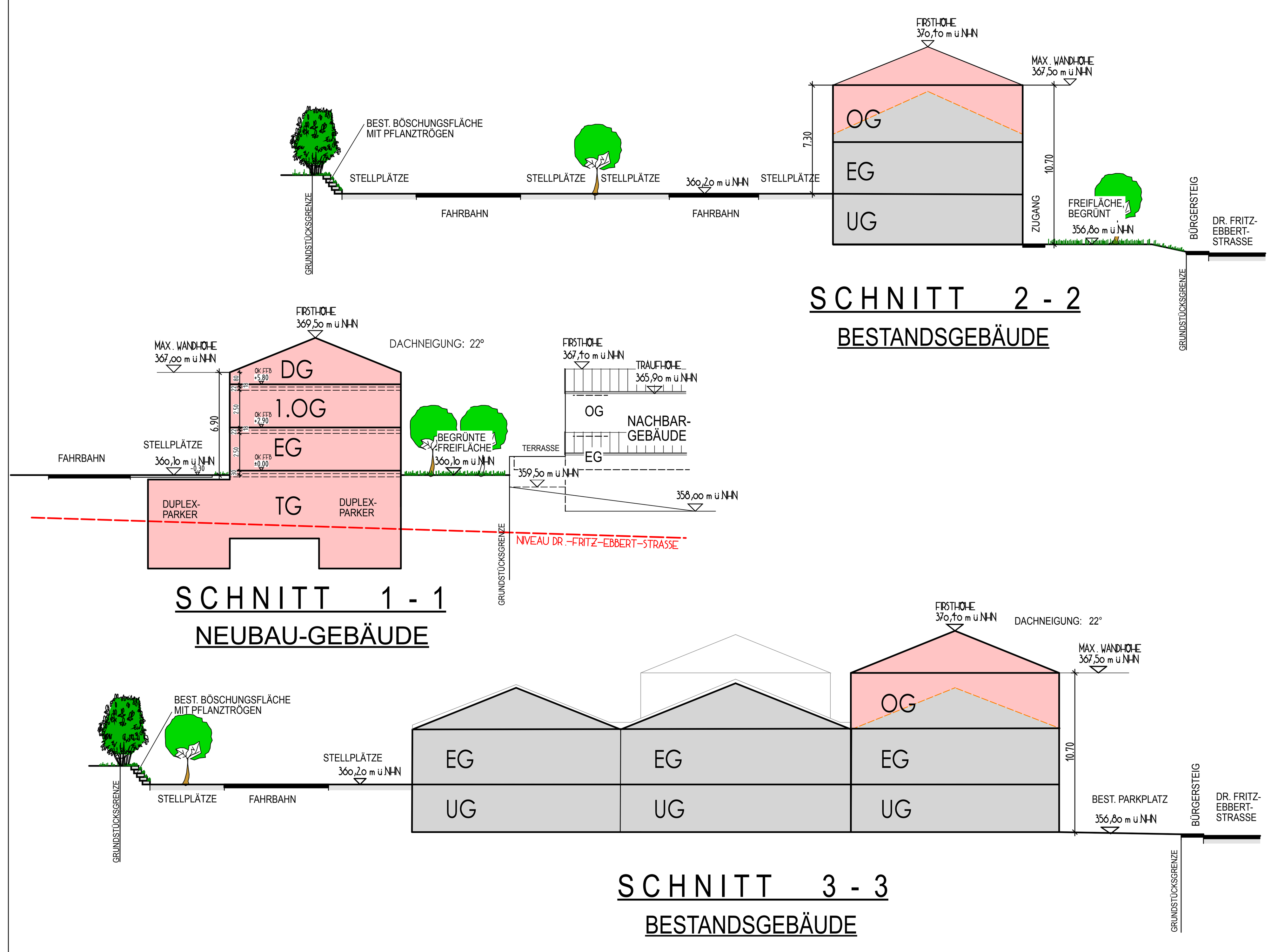
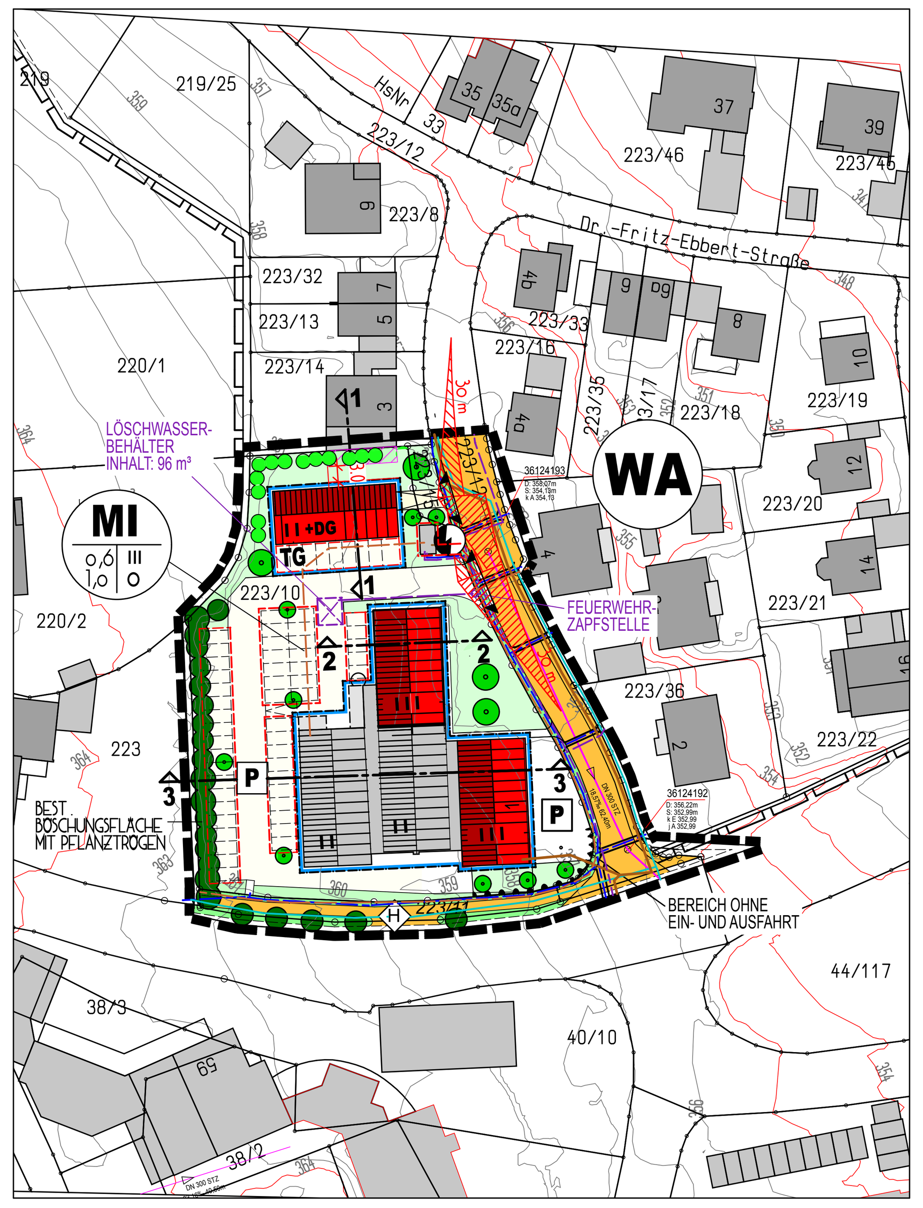



# LAGEPLAN M 1:1000

## 1.0 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

**NUTZUNGSSCHABLONE**

| | | |
|---|---|---|
| GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) | MI | MISCHGEBIET § 6 BauNVO |
| | 0,6 III | ZAHL DER MAX. ZUL. VOLLGESCHOSSE |
| GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) | 1,0 O | OFFENE BAUWEISE |

| | |
|---|---|
| 1.1 | NEUE GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 5. ÄNDERUNG |
| 1.2 | BAUGRENZE |
| 1.3 | ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE |
| 1.4 | STRASSENBEGLEITGRÜN |
| 1.5 | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE |
| 1.6 | BEREICH FÜR ZU- UND ABFAHRT |
| 1.7 | BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT |
| 1.8 | BEST. MISCHWASSERKANAL |
| 1.9 | NEU ZU PFLANZENDE BÄUME, IN DER LAGE GERINGFÜGIG VERSCHIEBBAR |
| 1.10 | NEU ZU PFLANZENDE STRÄUCHER, IN DER LAGE GERINGFÜGIG VERSCHIEBBAR |
| 1.11 | BEST. GRÜNSTRUKTUR |
| 1.12 | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE BZW. FÜR VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN |
| 1.13 | (30 m / 30 m) SICHTFELDER BEI AUSFAHRTEN |
| 1.14 | LÖSCHWASSERBEHÄLTER UND ZAPFSTELLE FÜR DIE FEUERWEHR |

## 2.0 PLANZEICHEN ALS HINWEISE

| | | |
|---|---|---|
| 2.1 | | BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE |
| 2.2 | | BEST. GEBÄUDE |
| 2.3 | | GEPLANTE NACHVERDICHTUNGEN |
| 2.4 | 223/10 | FLURNUMMER |
| 2.5 | 362 | HÖHENLINIEN |
| 2.6 | P | PARKPLATZ |
| 2.7 | TG | TIEFGARAGE |
| 2.8 | 1 | SCHNITTLINIE |
| 2.9 | 367,50 m ü NHN | FESTGELEGTE HÖHE ÜBER NORMALHÖHENNULL |
| 2.10 | | VERSORGUNGSEINRICHTUNG FÜR ELEKTRIZITÄT, HIER TRAFOGEBÄUDE |
| 2.11 | | BEST. GLASFASERLEITUNG |
| 2.12 | | BEST. STROMLEITUNG |
| 2.13 | | BEST. WASSERLEITUNG |
| 2.14 | | BEST. GASLEITUNG |
| 2.15 | | BEST. VODAFONE-LEITUNG |
| 2.16 | | FREI- UND PFLANZFLÄCHE |
| 2.17 | | ABSTANDSFLÄCHENÜBERNAHME DER FLUR-NR. 223/14 |
| 2.18 | | BEST. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES URPLANES |
| 2.19 | H | BUSHALTESTELLE |
| 2.20 | | BEST. UNTERFLUR-HYDRANT |

## 3.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**DIESE ERGÄNZENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN GELTEN NUR FÜR DIE 5. ÄNDERUNG**

**DIE BISHERIGEN FESTSETZUNGEN GELTEN NOCH, SOWEIT DIESE NICHT MIT DIESER ÄNDERUNG GEÄNDERT WERDEN.**

**0.1 GEBÄUDE**

0.1.1 DACHFORM
SATTELDACH MIT MAX. DACHNEIGUNG VON 22° (GLEICHE NEIGUNG FÜR BEIDE DACHFLÄCHEN WIE AUCH BEIM BESTANDSGEBÄUDE)
PULTDACH MIT MAX. DACHNEIGUNG BIS 15°
FLACHDACH MIT MAX. DACHNEIGUNG 3°

0.1.2 DACHDECKUNG
DACHZIEGEL ODER DACHSTEINE
NATURROT, DUNKELBRAUN SOWIE NICHT REFLEKTIERENDE BLECHE BEI SATTELDACH UND PULTDACH
FLACHDACH ALS GRÜNDACH
*NICHT ZULÄSSIG* SIND UNBESCHICHTETE KUPFER-, ZINK- UND BLEIGEDECKTE DACHFLÄCHEN

0.1.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
TIEFGARAGEN UND GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG.
OFFENE FAHRZEUGSTELLPLÄTZE SIND ZUGELASSEN.
DEM GELÄNDE ENTSPRECHEND KÖNNEN DIE GARAGEN AUCH ALS TIEFGARAGEN MIT BEGEHBARER TERRASSE IM KELLERGESCHOSS AUSGEBILDET WERDEN.
OFFENE STELLPLÄTZE SIND AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG, JEDOCH NICHT INNERHALB DER FREI-/UND PFLANZFLÄCHEN.
DIE ANZAHL DER ERFORDERLICHEN STELLPLÄTZE IST DER GELTENDEN STELLPLATZSATZUNG DER STADT PASSAU, *VOM 26.10.2021*, ZU ENTNEHMEN.

0.1.7 FÜR WOHN- UND AUFENTHALTSRÄUME SIND AUSREICHENDE UND GEEIGNETE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN ERFORDERLICH BZW. NACHZUWEISEN.

**0.3 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

0.3.1 **M I** MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
DIE NUTZUNG NACH § 6, ABS. 2 NR. 6,7 UND 8 SIND NICHT ZULÄSSIG.
ABSATZ 3 IST NICHT ANWENDBAR

0.3.2 MISCHUNGSVERHÄLTNIS IM MISCHGEBIET
KENNZEICHNEND FÜR DEN BAUGEBIETSTYP "MISCHGEBIET" IST DIE GLEICHWERTIGKEIT UND GLEICHGEWICHTIGKEIT VON WOHNEN UND DAS WOHNEN IM NICHT STÖRENDEM GEWERBE. DIESES GLEICHWERTIGE NEBENEINANDER ZWEIER NUTZUNGSARTEN SETZT ZUM EINEN WECHSELSEITIGEN RÜCKSICHTNAHME DER EINEN NUTZUNG AUF DIE ANDERE UND DEREN BEDÜRFNISSE VORAUS, ES BEDEUTET ZUM ANDEREN ABER AUCH, DASS KEINE DER NUTZUNGSARTEN EIN DEUTLICHES ÜBERGEWICHT ÜBER DIE ANDERE GEWINNEN SOLL. DESHALB KEINE FESTSETZUNG EINER PROZENTUALEN AUFTEILUNG.

FLÄCHEN VON WOHNRÄUMEN IN ANDEREN GESCHOSSEN ALS VOLLGESCHOSSEN EINSCHL. DER ZU IHNEN GEHÖRENDEN TREPPENRÄUMEN UND EINSCHLIEßLICH DER UMFASSUNGSWÄNDE SIND BEI DER ERMITTLUNG DER GESCHOSSFLÄCHE MITEINZURECHNEN

0.3.3 GRZ MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL 0,6

0.3.4 GFZ MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL 1,0

**DIE GRUNDFLÄCHEN- UND DIE GESCHOSSFLÄCHENZAHL BEZIEHEN SICH AUF DIE GESAMTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BESTEHEND AUS BEIDEN FLURNUMMERN 223/10 UND 223/15.**

0.3.5 III — III VOLLGESCHOSSE: ES SIND 3 VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG: ABHÄNGIG VON DER MAX. WANDHÖHE GILT U+II MIT UG = VOLLGESCHOSS, BZW. II+D MIT DG = VOLLGESCHOSS (SIEHE PLANEINTRAG)

0.3.6 II — II VOLLGESCHOSSE: ES SIND 2 VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG: ABHÄNGIG VON DER MAX. WANDHÖHE GILT E + I + DG, DG = KEIN VOLLGESCHOSS (SIEHE PLANEINTRAG)

0.3.7 O — OFFENE BAUWEISE

0.3.8 GEBÄUDE:
DIE MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHEN ÜBER NHN BEZIEHEN SICH AUF DEN SCHNITTPUNKT DER WAND MIT DER DACHHAUT BZW. AUF DEN OBEREN ABSCHLUSS DER WAND (ATTIKA) BEIM FLACHDACH.

0.3.9 MAX. WANDHÖHE:
FESTLEGUNG NHN (SIEHE SCHNITT 1 - 1, SCHNITT 2 - 2 UND SCHNITT 3 - 3)

0.3.10 DIE ABSTANDSFLÄCHEN GEM. ART. 6 BayBO SIND EINZUHALTEN.

**0.4 AUSSENANLAGEN**

0.4.1 EINFRIEDUNGEN
EINFRIEDUNGEN SIND ANGRENZEND ZU ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN UNZULÄSSIG. ANSONSTEN IN ART UND HÖHE ENTSPRECHEND DEM URPLAN ZULÄSSIG.

0.4.2 GELÄNDEGESTALTUNG
AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND IM BAUANTRAG UNTER ANGABE DES NATÜRLICHEN GELÄNDES UND DER OBERKANTE STRASSE DARZUSTELLEN UND BEDÜRFEN DER GENEHMIGUNG.
IM BAUANTRAG IST DAS BESTEHENDE UND GEPLANTE GELÄNDE DARZUSTELLEN (HÖHENKOTEN BEZOGEN AUF NHN = NORMALHÖHENNULL).
AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND SOWEIT MÖGLICH ZU VERMEIDEN UND NUR BIS ZU EINER HÖHE VON 2,0 m ZULÄSSIG UND DÜRFEN NICHT STEILER GENEIGT SEIN ALS 1:1,5; SIE MÜSSEN AN DAS URSPRÜNGLICHE GELÄNDE AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ANSCHLIESSEN.
STÜTZWÄNDE SIND BIS ZU EINER HÖHE VON 1,50 m IN EINEM ABSTAND VON MIND. 2,0 m VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZULÄSSIG.

0.4.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN MIT BEPFLANZUNGS UND MATERIALANGABEN, DIE AUS DEN GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN ENTWICKELT WURDEN, IST IM FREISTELLUNGS-/GENEHMIGUNGSVERFAHREN EINZUREICHEN.
DARZUSTELLEN SIND DIE VORGESEHENE NUTZUNG DER NICHT BEBAUTEN FLÄCHEN UND DEREN BEGRÜNUNG, WOBEI IM EINZELNEN ANGABEN ZU MACHEN SIND ÜBER
- DAS MASS DER VERSIEGELUNG
- ERSCHLIESSUNG, STELLPLATZANORDNUNG, LAGERFLÄCHEN
- ART DER FLÄCHENBEFESTIGUNGEN
- LAGE UND UMFANG DER BEGRÜNTEN FLÄCHEN
- STANDORT, ART UND HÖHE VON EVTL. GEPLANTEN AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

**0.5 GRÜNORDNUNG**

0.5.1 20 % FREIFLÄCHENANTEILE
HIERZU GILT, DASS ES SICH UM PFLANZFLÄCHEN HANDELN MUSS.
SCHOTTERRASEN SIND UNZULÄSSIG.
DER ERFORDERLICHE ANTEIL IST IM BAUGENEHMIGUNG-/FREISTELLUNGSVERFAHREN NACHZUWEISEN.

0.5.2 DIE ZU BEFESTIGENDEN FLÄCHEN MÜSSEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN MATERIALIEN AUSGEFÜHRT WERDEN.

0.5.3 DIE DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTEN BÄUME UND STRÄUCHER SIND IN FOLGENDER MINDESTQUALITÄT ZU PFLANZEN:
MÖGLICHE BAUMARTEN:
FELD-AHORN, HAINBUCHE, VOGELKIRSCHE, EBERESCHE, OBSTBÄUME

MÖGLICHE STRAUCHARTEN:
BERBERITZE, HARTRIEGEL, HASELNUSS, PFAFFENHUT, GEMEINER LIGUSTER HECKENKIRSCHE, HUNDS-ROSE, ESSIG-ROSE, HOLUNGER, PIMPERNUSS
GEHÖLZARTEN GEM. GEMEINDELISTE DER HEIMISCHEN GEHÖLZARTEN FÜR DIE STADT PASSAU:
MINDEST-PFLANZQUALITÄT:
BÄUME: MEHRFACH VERPFLANZTE HOCHSTÄMME VON 16-18 cm STAMMUMFANG
STRÄUCHER: MIT 3-4 TRIEBEN, OHNE BALLEN: 60-100 cm
FÜR DIE BAUMSTANDORTE IST EINE OFFENER WURZELTELLER VON MIND. 6 m² UND EIN DURCHWURZELBARER RAUM VON MIND. 9 m² ZU SCHAFFEN. FÜR DIE BÄUME IN DEN PARKSTÄNDEN SIND VORKEHRUNGEN FÜR EINE BESSERE WASSERVERSORGUNG ZU BERÜCKSICHTIGEN.
AUTOCHTHONES PFLANZENMATERIAL DER VORKOMMENSGEBIETE "3 SÜDOSTDEUTSCHES HÜGEL- UND BERGLAND"
SAATGUTMISCHUNG ALS UNTERSAAT FÜR GEHÖLZE, SAATGUT REGIONALER HERKUNFT DES HERKUNFTRAUMES 19 BAYERISCHER UND OBERPFÄLZER WALD.
DIE ERSTEN BÄUME SIND MIND. 4,0 m VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ENTFERNT.
STATT DER KLEINEREN BÄUME WERDEN STRÄUCHER GESETZT.

**0.6 WEITERE FESTSETZUNGEN**

0.6.1 ENTWÄSSERUNG
GEM. § 55 WASSERHAUSHALTUNGSGESETZ (WHG) IST DAS AUF EINEN GRUNDSTÜCK ANFALLENDE NIEDERSCHLAGSWASSER ORTSNAH ZU VERSICKERN ODER ÜBER EINE KANALISATION, OHNE VERMISCHUNG MIT SCHMUTZWASSER, IN EIN GEWÄSSER EINZULEITEN. LAUT GUTACHTEN "SICKERTEST" IST EINE VERSICKERUNG NICHT MÖGLICH.
DESHALB IST EINE EINLEITUNG IN DEN STÄDTISCHEN OBERFLÄCHENWASSERKANAL NOTWENDIG. ZUR VERMEIDUNG EINER ÜBERLASTUNG DER BESTEHENDEN KANALISATION HAT DIE EINSPEISUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS JEDOCH GEDROSSELT ZU ERFOLGEN.
DIE ERFORDERLICHEN REGENWASSERRÜCKHALTEVORRICHTUNGEN SIND AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK ZU ERSTELLEN (RÜCKHALTUNG NEUBAU: 10 m³ MIT DROSSELABFLUSS 2 l/s, RÜCKHALTUNG BESTAND: 40 m³ BEI 18 l/s).
DIESBEZÜGLICH SIND DIE ENTWÄSSERUNGSPLANUNGEN DER JEWEILIGEN EINZELBAUVORHABEN MIT DER DIENSTSTELLE 450 - STADTENTWÄSSERUNG ABZUSTIMMEN. DIE BESTIMMUNGEN DER ENTWÄSSERUNGSSATZUNG DER STADT PASSAU SIND ZU BEACHTEN UND EINZUHALTEN. DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE IST BIS ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE IM TRENNSYSTEM HERZUSTELLEN. DIE WEITEREN DETAILS SIND IM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN, BZW. IM FREISTELLUNGSVERFAHREN EBENFALLS MIT DER DIENSTSTELLE 450 - STADTENTWÄSSERUNG ZU REGELN.
WENN DIE BEFESTIGTE FLÄCHE DES GRUNDSTÜCKES EINE GRÖSSE VON 800 m² 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. NEU ZU VERSIEGELNDE FLÄCHEN SIND AUF DAS UNBEDINGT NOTWENDIGE MAß ZU BESCHRÄNKEN, UNTERGEORDNETE VERKEHRSFLÄCHEN SIND VERSICKERUNGSFÄHIG AUSZUBILDEN. NIEDERSCHLAGSWASSER AUS PARK- UND STELLFLÄCHEN IST GEMÄß ARBEITSBLATT DWA-A 102-2 GRUNDSÄTZLICH BEHANDLUNGSBEDÜRFTIG.

0.6.2 SCHUTZ VON WASSER UND BODEN
DIE VERSIEGELUNG IST AUF DAS UNUMGÄNGLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN.
DIE GRUNDWASSERERNEUERUNG SOLL DURCH WASSERDURCHLÄSSIGE UND BEWACHSENE BODENFLÄCHEN GEFÖRDERT WERDEN.

0.6.3 TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN
TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN MÜSSEN ZWINGEND UNTERIRDISCH VERLEGT WERDEN (BauGB § 9 ABS. 1 NR. 13). BEZÜGLICH DER VERLEGUNG VON TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN DER DEUTSCHEN TELEKOM GMBH MUSS SICH MIND. 3 MONATE VOR BAUBEGINN MIT DEM ZUSTÄNDIGEN RESSORT Telekom-Bauleitplanung-Regensburg@telekom.de IN VERBINDUNG GESETZT WERDEN.

0.6.4 VERBOT DER ZU- UND ABFAHRT "SÜD"
FESTGESETZT WIRD, DASS DIE BESTEHENDE ZU- UND ABFAHRT "SÜD" AUFGELASSEN WIRD.

0.6.5 BRANDSCHUTZ
ZUR LÖSCHWASSERVERSORGUNG IST VON DEN STADTWERKEN PASSAU EINE MAX. GRUNDLÖSCHWASSERMENGE VON 48 m³/h FÜR DIE DAUER VON 2 STUNDEN AUS DEM ÖFFENTLICHEN TRINKWASSERVERSORGUNGSNETZ DER STADTWERKE PASSAU VORHANDEN.
DA DER LÖSCHWASSERBEDARF NACH DVGW-ARBEITSBLATT W405 JEDOCH 96 m³/h BETRÄGT, WIRD FESTGESETZT, DASS AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK EIN PRIVATER LÖSCHWASSERBEHÄLTER ZUR GEWÄHRLEISTUNG EINER AUSREICHENDEN LÖSCHWASSERMENGE MIT DAZUGEHÖRIGER FEUERWEHR-ZAPFSTELLE GESCHAFFEN WIRD. DIESER SOLL ERSTMALIG MIT OBERFLÄCHENWASSER GESPEIST WERDEN.

0.6.6 LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN
FÜR WOHN UND AUFENTHALTSRÄUMEN SIND AUSREICHENDE UND GEEIGNETE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN ERFORDERLICH BZW. IM ZUGE DES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHRENS NACHZUWEISEN.

0.6.7 GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN
DIE GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN SIND MIT DER GRÜNORDNUNG IM STRASSENRAUM ABZUSTIMMEN UND IN TEILBEREICHEN DER BEST. STRASSE - WIE IM PLAN ALS BEREICHE OHNE ZU- UND AUSFAHRTEN GEKENNZEICHNET - NICHT ZULÄSSIG.

0.6.8 VERKAUFSFLÄCHEN UND ANLIEFERUNGSZEITEN
FÜR VERKAUFSFLÄCHEN GILT:
IN DEM ALS MISCHGEBIET (MI) FESTGESETZTEN BAUGEBIET SIND DIE NACH § 6 ABS. 3 BAUNVO ALLGEMEIN ZULÄSSIGEN EINZELHANDELSBETRIEBE NUR MIT NICHT ZENTRALRELEVANTEN SORTIMENT GEMÄß DER SORTIMENTSLISTE FÜR DIE STADT PASSAU ZULÄSSIG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB i. V. m. § 1 ABS. 9 BAUNVO)
IM VORHABENSBEREICH SIND ANLIEFERUNGEN AUF DEN TAGESZEITRAUM VON 6.00 - 22.00 UHR ZU BESCHRÄNKEN.

0.6.9 DACHAUFBAUTEN
IM GELTUNGSBEREICH IST EINE ÜBERSCHREITUNG DER FESTGESETZTEN MAXIMALEN HÖHEN BAULICHER ANLAGEN FÜR TECHNISCHE UNTERGEORDNETE BAUTEILE WIE Z.B. SCHORNSTEINE, MASTEN, AUFBAUTEN FÜR ANLAGEN, SOLARANLAGEN, LÜFTUNGS- UND KÜHLGERÄTE BIS ZU EINER HÖHE VON MAXIMAL 1,50 m ZULÄSSIG, SOFERN DIESE UM MINDESTENS 3,00 m VON DEN AUSSENWÄNDEN DER GEBÄUDE ZURÜCKVERSETZT ANGEORDNET WERDEN.
FÜR AUFGESTÄNDERTE SOLARANLAGEN BIS 1,00 m HÖHE GENÜGT EIN ABSTAND ZUR AUSSENWAND VON 1,00 m (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB i. V. M. § 16 ABS. 6 BAUNVO)
EINE NUTZUNG DER OBERSTEN DACHEBENE ALS DACHTERRASSE IST UNZULÄSSIG.

0.6.10 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSANLAGEN
IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO IN FORM VON FAHRRADABSTELLANLAGEN, EINKAUFSWAGENBOXEN/-ÜBERDACHUNGEN, LADESTATIONEN FÜR ELEKTRO-KFZ UND/ODER PEDELECS/E-BIKES, DER VERSORGUNG DES VORHABENBEREICHES DES BAUGEBIETES MIT ELEKTRIZITÄT, GAS, WÄRME UND WASSER BZW. DER ABLEITUNG VON ABWASSER DIENENDE ANLAGEN, SOLARANLAGEN, STANDORTE FÜR ABFALLBEHÄLTER UND FERNMELDETECHNISCHE NEBENANLAGEN AUSSERHALB DER ALS FREI- UND PFLANZFLÄCHEN MARKIERTEN BEREICHE ZULÄSSIG. (§ 9 ABS. 1 NR. 4, 11 UND 12 BAUGB i. V. m. § 14 ABS. 1 + 2 BAUNVO)

0.6.11 ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN
BEI ENEIM ERFORDERLICHEN UMBAU VON ERSCHLIESSUNGSANLAGEN WIRD EINE FREIGABE VOM BAULASTTRÄGER (STADT PASSAU) BENÖTIGT. DIE KOSTEN GEHEN ZU LASTEN DES ANTRAGSTELLERS.

## 4.0 HINWEISE

**4.1 FASSADENBEGRÜNUNG**
ES WIRD EMPFOHLEN, AN FASSADENFLÄCHEN, DIE AUF EINE GRÖSSERE LÄNGE KEINE GLIEDERNDEN MAUERÖFFNUNGEN AUFWEISEN, EINE FASSADENBEGRÜNUNG VORZUSEHEN (ARTEN Z.B. WILDER WEIN, MAUERWEIN, EFEU, JELÄNGERJELIEBER, GEISSBLATT).
ANSONSTEN IST EINE FASSADENBEGRÜNUNG GRUNDSÄTZLICH ERWÜNSCHT.

**4.2 BAUM- UND VEGETATIONSBESTAND**
ZU ERHALTENDER BAUM- UND VEGETATIONSBESTAND IST VOR BEGINN DURCH GEEIGNETE BAUMASSNAHMEN ZU SCHÜTZEN. VORHANDENER GEHÖLZBESTAND AUF GRÜN- UND FREIFLÄCHEN SOLL, AUCH WENN DER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN DAZU KEINE FESTSETZUNGEN ENTHÄLT, ERHALTEN WERDEN.
ZUR REDUKTION DER VERSIEGELTEN FLÄCHEN SIND DIE ZUSÄTZLICH ZU BEFESTIGENDEN FREIFLÄCHEN, WIE WEGE UND ZUFAHRTEN, MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN MATERIAL AUSZUFÜHREN.

**4.3 STELLPLÄTZE**
PKW- UND FAHRRADSTELLPLÄTZE SIND IN AUSREICHENDER ANZAHL ENTSPRECHEND DER STELLPLATZSATZUNG DER STADT PASSAU, VOM 26.10.2021, ZU ERBRINGEN.

**4.4 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ**
FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF DEN GRUNDSTÜCKEN, INSBESONDERS ZUFAHRTEN, DURCHFAHRTEN, AUFSTELLFLÄCHEN ECT. SIND IN AUSREICHENDEM UMFANG VORZUSEHEN. DABEI SIND IN MINDESTENS DIE ANFORDERUNGEN DER AUSFÜHRUNG ZU ART. 15 ABS. 3 BAYBO A.F. (NUMMER ART. 12 BAYBO N.F.) ERLASSENEN UND IN BAYERN BAUAUFSICHTLICHE EINGEFÜHRTEN "RICHTLINIEN ÜBER FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR" (AUSGABE FEBRUAR 2007) EINZUHALTEN.

**4.5 LÖSCHWASSER**
EINE AUSREICHENDE LÖSCHWASSERVERSORGUNG IST FÜR DEN GRUNDSCHUTZ UND DIE SICHERSTELLUNG EINES DARÜBER HINAUS GEHENDEN LÖSCHMITTELBEDARFS FÜR DEN OBJEKTBEZOGENEN BRANDSCHUTZ SICHERZUSTELLEN. (DVGW-ARBEITSBLATT W405).
FÜR DIE LÖSCHWASSERENTNAHME AUS DEM WASSERLEITUNGSNETZ SIND BEST. ÜBERFLURHYDRANTEN ZU VERWENDEN.

**4.6 BODENDENKMÄLER**
BODENDENKMÄLER, DIE BEI BAUMASSNAHMEN ZU TAGE KOMMEN, UNTERLIEGEN DER GESETZLICHEN MELDEPFLICHT GEM. ART. 8 DSCHG UND SIND UNVERZÜGLICH DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE DER STADT PASSAU ODER DEM BAYRISCHEN LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE BEKANNT ZU MACHEN.

**4.7 MASSNAHMEN / HINWEISE ZUM KLIMASCHUTZ**
LUFTREINHALTUNG UND KLIMASCHUTZ:
- ERRICHTUNG VON ENERGIESPARENDEN GEBÄUDEN UNTER AUSNUTZUNG UND MINIMIERUNG DES EINERGIEAUFWANDES
- VERWENDUNG VON BEDARFSGERECHTEN HEIZUNGSARTEN MIT ERNEUERBAREN ENERGIEN
- VERWENDUNG VON FASSADENBEGRÜNUNG UND GRÜNDÄCHERN ZUR VERRINGERUNG VON HEIZBEDARF UND WÄRMEVERLUSTEN
- ERRICHTUNG VON SOLAR- UND PV-ANLAGEN AUF DEN NEUEN DÄCHERN
- ENERGIEEFFIZIENTES BAUEN UND STROMEFFIZIENTE AUSSTATTUNG ZUR VERRINGERUNG DES STROMBEDARFS (Z.B. ENERGIESPARLAMPEN)
- VERWENDUNG VON NACHHALTIGEN , ÖKOLOGISCHEN UND REGIONALEN BAUSTOFFEN MIT MÖGLICHST GERINGEM EINERGIEAUFWAND BEI DER HERSTELLUNG; SCHADSTOFFFREIE HERSTELLUNG UND SCHADSTOFFFREIHEIT
- WIEDERVERWENDBARKEIT
- NATÜRLICHER HEIMISCHER ART
- SONNENSCHUTZEINRICHTUNG AN DEN FASSADEN ZUR VERMEIDUNG VON KLIMAANLAGEN
- SCHUTZ DES WASSERHAUSHALTS
- REGENWASSERRÜCKHALTUNG FÜR GRÜNFLÄCHENBEWÄSSERUNG UND WC-SPÜLUNG
- SPARSAMKEIT BEI DER VERWENDUNG VON TRINKWASSER
- VIELFÄLTIGE UND TIERFREUNDLICHE GARTENGESTALTUNG ZUR FÖRDERUNG DER ARTENVIELFALT.

**4.8 SORTIMENTLISTE DER STADT PASSAU**
NAHVERSORGUNGSRELEVANTE SORTIMENTE:
- BLUMEN (SCHNITTBLUMEN, BLUMENBINDEERZEUGNISSE, TROCKENBLUMEN)
- DROGERIEWAREN INKL. WASCH- UND PUTZMITTEL
- KOSMETIKA, PARFÜMERIEARTIKEL
- NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL
- PAPIER-, SCHREIBWAREN, SCHULBEDARF
- PHARMAZEUTIKA
- ZEITUNGEN / ZEITSCHRIFTEN

**4.9 WERBEANLAGEN**
WERBEANLAGEN SIND AUF DIE ART DER DIENSTLEISTUNGEN UND DEN BETREIBER ZU BESCHRÄNKEN. SIE DÜRFEN NUR AN GEBÄUDE- ODER GRUNDSTÜCKSEINGÄNGEN ANGEBRACHT WERDEN.
UNTERSAGT SIND:
A) WERBEANLAGEN GRÖSSER ALS 1,0 m² UND HÖHER ALS 6,0 m,
B) STÖRENDE HÄUFUNG ( EINE STÖRENDE HÄUFUNG IST DANN ANZUNEHMEN, WENN MEHR ALS 5 % EINER FASSADE VON WERBEANLAGEN AUSGEFÜLLT SIND.),
C) LICHTWERBUNGEN MIT BEWEGTEM, LAUFENDEM, BLENDENDEM ODER IM ZEITLICHEN WECHSEL AUFLEUCHTENDEM LICHT,
D) WERBEANLAGEN, SOWEIT SIE NICHT AN DER STÄTTE DER LEISTUNGEN ANGEBRACHT WERDEN.
ZULÄSSIG IST: IM PLANGEBIET KANN EINMALIG DIE ERRICHTUNG EINER SAMMEL-WERBETAFEL ZWECKS GEMEINSCHAFTLICHER WERBUNG ERFOLGEN.

**4.10 SCHNEERÄUMUNG**
BEI STARKEM SCHNEEVORKOMMEN MUSS NACH RÄUMUNG DER PARKFLÄCHEN DER SCHNEE WEGGEFAHREN WERDEN.

## VERFAHRENSVERMERKE

GEMARKUNG: GRUBWEG

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM ***10.11.2022*** MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM ***16.12.2022*** BIS ***23.01.2023*** ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDENIM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 42 VOM 07.12.2022 BEKANNT GEMACHT.

VOM ***21.07.2023*** BIS ***11.08.2023*** HAT DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM ***20.06.2023*** MIT BEGRÜNDUNG ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 21 VOM *12.07.2023* BEKANNT GEMACHT.

DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM ***18.12.2023*** GEMÄSS § 10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, DEN 19.12.2023
STADT PASSAU

SIEGEL ______________________
OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 39 AM 20.12.2023 RECHTSVERBINDLICH.
DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, 20.12.2023
STADT PASSAU

SIEGEL ______________________
OBERBÜRGERMEISTER

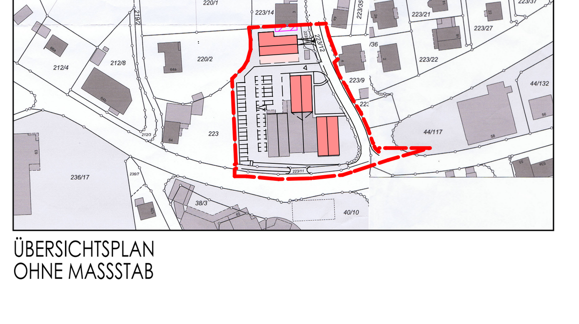
# BEBAUUNGSPLAN "UNTERSÖLDEN" 5. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13a BauGB

GEMARKUNG
GRUBWEG
STADT
PASSAU
REG.-BEZIRK
NIEDERBAYERN

PASSAU
Leben an drei Flüssen

# ENDAUSFERTIGUNG



ÜBERSICHTSPLAN
OHNE MASSSTAB

Entwurfsverfasser:

Hauzenberg, den 20.12.2023

.............................................
Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

| | | |
|---|---|---|
| PLANERSTELLUNG | S.A. | 10.11.2022 |
| 1. ÄNDERUNG | S.A. | 20.06.2023 |
| ENDAUSFERTIGUNG | S.A. | 20.12.2023 |

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG