



### PLANLICHE FESTSETZUNGEN

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(MI) MISCHGEBIET (MI) NACH § 6 BAUNVO

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

(0,4) GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ ALS HÖCHSTGRENZE

(0,8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ ALS HÖCHSTGRENZE

(II) MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE SIEHE PLANEINTRAG

**3. BAUWEISE, BAUGRENZE**

o OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

diff. Dachformen PULTDACH, TONNENDACH, SATTELDACH, FLACHDACH

(E) EINZELHÄUSER

**4. VERKEHRSFLÄCHEN**

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENBEGLEITGRÜN (B12)

Ein- und Ausfahrt

**5. SONSTIGE PLANZEICHEN UND HINWEISE**

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 49. ÄNDERUNG

--- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (GEWERBE/WOHNEN)

● ZU ERHALTENDE BÄUME/STRÄUCHER

● ANPFLANZEN VON BÄUMEN (MIT VORGESCHLAGENEN STANDORT) (EINHEIMISCHER ART UND STANDORTGERECHT)

(Mu) MULDENENTWÄSSERUNG

### HINWEISE

PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

FREIHALTEZONE BUNDESSTRAÙE (20,0m)

BAUMWURFZONE (20,0m), STATISCHE VORKEHRUNGEN FÜR GEBÄUDE MIT AUFENTHALTSRÄUMEN ERFORDERLICH

10 BESTEHENDE GEBÄUDE

NEUBAUGEBÄUDE VORGESCHLAGEN

(LWB) STANDORTVORSCHLAG LÖSCHWASSERBEHÄLTER

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

409/12 FLURSTÜCKSNUMMER

VORGESCHLAGENE PFLANZFLÄCHEN PRIVAT

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GRENZUNGSBEREICHS ROSENAU, 31. ÄNDERUNG

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GRENZUNGSBEREICHS ROSENAU

ROSENAUER BACH, GRABEN MIT KIESIGEM SEDIMENT

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**DIESE ERGÄNZENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN GELTEN NUR FÜR DIE 49. ÄNDERUNG**

**DIE BISHERIGEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES "ROSENAU" (URPLAN) GELTEN NOCH, SOWEIT DIESE NICHT MIT DIESER ÄNDERUNG GEÄNDERT WERDEN**

**1. GEBÄUDE**

1.1 DACHFORM  
 PULTDACH: DACHNEIGUNG 5° BIS 15°  
 TONNENDACH: RUNDDACH  
 SATTELDACH: DACHNEIGUNG 17° BIS 25°  
 FLACHDACH: DACHNEIGUNG MAX. 5°

1.2 DACHEINDECKUNG  
 DACHZIEGEL, DACHSTEINE, BLECHDACH  
 FLACHDACH ALS GRÜNDACH  
 NICHT ZULÄSSIG SIND UNBESCHICHTETE KUPFER, ZINK- UND BLEIGEDECKTE DACHFLÄCHEN

1.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE  
 GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER BAUGRENZEN UND INNERHALB DER UMGRENZUNGSLINIE FÜR NEBENGEBÄUDE ZULÄSSIG.  
 OFFENE STELLPLÄTZE SIND AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG, JEDOCH NICHT INNERHALB DER FREI/UND PFLANZFLÄCHEN.

1.4 ABSTANDSFLÄCHEN  
 ES GELTEN DIE ABSTANDSFLÄCHEN ENTSPRECHEND DER BayBO IN DER JEWELNS GÜLTIGEN FASSUNG

1.5 ABGRABUNGEN/AUFFÜLLUNGEN  
 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND BIS ZU EINER HÖHE VON 1,50m AB URGELÄNDE ZULÄSSIG

**2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

2.1 MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)  
 DIE NUTZUNGEN NACH § 6, ABS. 2 NR. 6, 7 UND 8, BAUNVO SIND NICHT ZULÄSSIG.  
 § 6 ABSATZ 3, BAUNVO IST IM MI (GEWERBE) NICHT ZULÄSSIG

2.2 GRZ MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHLE: 0,4

2.3 GFZ MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHLE: 0,8

2.4 II VOLLGESCHOSSE. ES SIND 2 VOLLGESCHOSSE ZULÄSSIG:  
 ABHÄNGIG VON DER MAX. WANDHÖHE GILT E + I + DG (DG = KEIN VOLLGESCHOSS)

2.5 o OFFENE BAUWEISE

2.6 WANDHÖHE  
 DIE MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHENBETRÄGT 6,50m AB OBERKANTE URGELÄNDE BIS SCHNITTPUNKT DER WAND MIT DER DACHHAUT BZW. AUF DEN OBEREN ABSCHLUSS DER WAND (ATTIKA) BEIM FLACHDACH.

**3. WEITERE FESTSETZUNGEN**

3.1 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG  
 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. EIN SICKERTEST WURDE DURCHFÜHRT. DIE VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT LIEGT IM UNTEREN BEREICH. EINE RIGOLENVERSICKERUNG ODER EINE VERSICKERUNG ÜBER MULDEN IST JEDOCH ZU BEWERKSTELLEN. DIE ENTWÄSSERUNGEN DER JEWELIGEN EINZELBAUVORHABEN MIT ENTSPRECHENDER RÜCKHALTUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS MITTELS ZISTERNEN/VERSICKERUNGSVORRICHTUNGEN SIND IM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN BZW. IM FREISTELLUNGSVERFAHREN MIT DER DIENSTSTELLE 450 - STADTENTWÄSSERUNG ZU REGELN. DIE BESTIMMUNGEN DER ENTWÄSSERUNGSTAZUNG DER STADT PASSAU SIND ZU BEACHTEN UND EINZUHALTEN. EIN WASSERRECHTSVERFAHREN IST AB EINER, DEM BETREFFENDEN NEUBAU ZUZUORDNENDER, BEFESTIGTER FLÄCHE VON ÜBER 1000m² NOTWENDIG.

3.2 STARKREGEN  
 GEGEN HANG/OBERFLÄCHENWASSER IST BEI ALLEN BAUVORHABEN EIGENVERANTWORTLICH ENTSPRECHENDE VORSORGE (OBJEKTBEZOGENE MAßNAHMEN) NACH DEM STAND DER TECHNIK VON DEN BAUHERRN ZU TRAGEN. DER GELTUNGSBEREICH LIEGT IN EINER VON STARKREGEN GEÄHRDETEN ZONE. IM ZUGE DES BAUANTRAGS FÜR EINEN NEU-, AUSBAU MUSS DER DIENSTSTELLE STRAßEN- UND BRÜCKENBAU EINE STARKREGENBERECHNUNG VORGELEGT WERDEN.

3.3 EINFRIEDUNGEN  
 ZULÄSSIG SIND MASCHENDRAHT- UND HOLZZÄUNE, SOWIE HECKEN, HÖHE MAX. 1,50m. GEMAUERTE ODER BETONIERT E DURCHLAUFENDE SÖCKEL FÜR ZÄUNE SIND UNZULÄSSIG, EINE BODENFREIHEIT VON MIND. 10cm IST EINZUHALTEN.

3.4 GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE  
 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND AUSSERHALB DER BAUGRENZE UNZULÄSSIG. STELLPLÄTZE SIND AUCH AUSSERHALB VON BAUGRENZEN ZULÄSSIG, DER BELAG IST NUR IN WASSERUNDURCHLÄSSIGEN MATERIALIEN ZULÄSSIG: BETON- ODER GRANITPFLASTER MIT RASENFUGE, RASENGITTERSTEINE, WASSERGEKUNDENE DECKE, O. Ä.

3.5 LÄRMSCHUTZ  
 AUSSENBAUTEILE VON AUFENTHALTSRÄUMEN, AUF WELCH DIE LÄRMIMMISSIONEN DER BAYERWALDSTRASSE (B12) UNGEHINDERT EINDRINGEN KÖNNEN, SIND DEM LÄRMPERGEBEREICH IV (65+3=68) ZUZUORDNEN UND DAMIT FENSTER MINDESTENS DER SCHALLSCHUTZKLASSE 3 MIT EINEM ERF. SCHALLDÄMMMAß VON 40dB(A) EINZUBAUEN. SOWEIT DIESE RÄUME NICHT VON DER LÄRMABGEWANDTEN SEITE BELÜFTET WERDEN KÖNNEN, SIND SCHALLGEDÄMMTE LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN VORZUSEHEN.

3.6 BODENVERSIEGELUNG  
 ZUR REDUKTION VON VERSIEGELTEN FLÄCHEN SIND DIE ZU BEFESTIGENDEN FREIFLÄCHEN WIE WEGE UND ZUFahrTEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN MATERIAL AUSZUFÜHREN.

3.7 GRÜNORDNUNG  
 DIE BEPFLANZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES HAT MIT EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHER MIT JE 200m² GRÜNFLÄCHEN 1 BAUM ZU ERFOLGEN. DIE ANLAGE VON SCHOTTER- UND KIESFLÄCHEN ANSTELLE VON GRÜNFLÄCHEN IST UNZULÄSSIG. GEHÖLZE DÜRFEN NICHT INNERHALB DER VOGELBRUTZEIT (NICHT ZWISCHEN 01.03. UND 30.09.) GEFÄLLT WERDEN. ANDERNFALLS IST DIE EINSCHALTUNG EINER ÖKOLOGISCHEN BAUBEGLEITUNG ZUR ÜBERPRÜFUNG DER AKTUELLEN SITUATION ERFORDERLICH. SOLLTE DABEI EINE AKTUELLE BRUT FESTGESTELLT WERDEN, MUSS MIT DEM BEGINN DER BAUARBEITEN BIS ZUM AUSFLUG DER JUNGVÖGEL GEWARTET WERDEN. AUSGEFALLENE BÄUME UND STRÄUCHER SIND IN GLEICHER GÜTEANFORDERUNG NACHZUPFLANZEN. ZUM SCHUTZ DES BELEBTE OBERBODEN SIND BEI AUSREICHENDEN PLATZVERHÄLTNISSEN FOLGENDEMAßNAHMEN ZU TREFFEN:  
 - VOR BEGINN ABSCHIEBEN DES OBERBODENS IS SEINER GESAMTEN STÄRKE GETRENNT VOM ROHBODEN  
 - OBERBODEN AUFSETZEN IN GEORDENTEN MIETEN UND ANSAAT DER MIETEN MIT LEGUMINÖSEN BIS ZUR WIEDERVERWENDUNG  
 - FLACHDÄCHER UND FLACH GENEIGTE DÄCHER SIND AUS GRÜNDEN DER WASSERPUFFERUNG UND ÖKOLOGIE EXTENSIV ZU BEGRÜNEN, EINE INTENSIVE BEGRÜNUNG IST FREIGESTELLT.

**4. HINWEISE**

4.1 BAUM- UND VEGETATIONSBESTAND  
 ZU ERHALTENDER BAUM- UND VEGETATIONSBESTAND IST VOR BEGINN DURCH GEEIGNETE BAUMMAßNAHMEN ZU SCHÜTZEN. VORHANDENER GEHÖLZBESTAND AUF GRÜN- UND FREIFLÄCHEN SOLL, AUCH WENN DER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN DAZU KEINE FESTSETZUNGEN ENTHÄLT, ERHALTEN WERDEN.

4.2 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ  
 FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF DEN GRUNDSTÜCKEN, INSBESONDERS ZUFahrTEN, DURCHFahrTEN, AUFSTELLFLÄCHEN ETC. 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 EINGEFÜHRTE "RICHTLINIEN ÜBER FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR" (AUSGABE FEBRUAR 2007) EINZUHALTEN.

4.3 LÖSCHWASSER  
 EINE AUSREICHENDE LÖSCHWASSERVERSORGUNG IST FÜR DEN GRUNDSCHUTZ UND DIE SICHERSTELLUNG EINES DARÜBER HINAUS GEHENDEN LÖSCHMITTELBEDARFS FÜR DEN OBJEKTBEZOGENEN BRANDSCHUTZ SICHERZUSTELLEN (DVGW ARBEITSBLATT W405). BEI ZUSÄTZLICHEM LÖSCHWASSERBEDARF IST EIN UNTERIRDISCHER LÖSCHWASSERBEHÄLTER AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK ANGRENZEND ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE DIN-GERECHT ZU ERRICHTEN. FÜR DIE LÖSCHWASSERENTNAHME AUS DEM WASSERLEITUNGSNETZ SIND BEST. ÜBERFLURHYDRANTEN ZU VERWENDEN.

4.5 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.

4.6 BAUMWURFZONE  
 GEBÄUDE MIT AUFENTHALTSRÄUMEN INNERHALB DER BAUMWURFZONE SIND SO ZU KONSTRUIEREN UND IHRE BAUTEILE SO ZU DIMENSIONIEREN, DASS SICH IM GEBÄUDE AUFENTHALTENDE PERSONEN BEI EINEM BAUMWURF AUSREICHEND GESCHÜTZT SIND.

4.7 BELEUCHTUNG  
 DIE BELEUCHTUNG IN DEN AUSSENLAGEN IST IN EINER DIE INSEKTENWELT SCHONENDEN AUSFÜHRUNG (NATRIUM-NIEDERDRUCKDAMPFLAMPEN) ZU INSTALLIEREN. DIE BELEUCHTUNG IST AUF EIN MINDESTMASS ZU REDUZIEREN, ES SIND NACH UNTEN ABSTRAHLENDE LEUCHTEN UND INTELLIGENTE BELEUCHTUNGSSYSTEM ZU VERWENDEN.

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH §13A BAUGB

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM ... MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM ... BIS ... ÖFFENTLICH AUSGELGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN VOM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. ... VOM ... BEKANNTGEMACHT.  
 DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM ... GEMÄSS §10BauGB 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 WIRKSAM WERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, DEN ...

STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER

### BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU

"ROSENAU"

Übersichtspln

49. ÄNDERUNG (STAND 01.07.2025)  
 GEMARKUNG GRUBWEG

# PASSAU