

## A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	BAUGRENZE
<b>II</b>	MAXIMAL 2 VOLLGESCHOSSE
	BEI GENEIGTEN DÄCHERN IST DIE FIRSTRICHTUNG PARALLEL ZUR LÄNGSSSEITE DES GEBÄUDES ZU WÄHLEN
	OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
	FUSS- UND TRAMPELWEGE
	STELLPLATZE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	FESTGESETZTER GARAGENSTANDORT MIT ANGABE DER ZUFAHRT
	OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
	STRASSENBEGLEITENDE GRÜNFLÄCHEN
	ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME FESTGESETZTER STANDORT
	VORSCHLAG FÜR OBSTBAUMPFLANZUNGEN, MIND. 4 STÜCK PRO GRUNDSTÜCK
	ZU PFLANZENDE, FREIWACHSENDE HECKE MIT BÄUMEN ÜBERSTELLT
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

## B. BAULICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### ALLGEMEINES WOHNGEBIET 1 (WA 1):

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA1) NACH § 4 BAUNVO. FOLGENDE NUTZUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG:  
ABSATZ (3) NR. 2: SONSTIGE NICHT STORENDE GEWERBEBETRIEBE.  
ABSATZ (3) NR. 3: ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN.  
ABSATZ (3) NR. 4: GARTENBAUBETRIEBE  
ABSATZ (3) NR. 5: TANKSTELLEN

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL: GRZ 0,3  
GESCHOßFLÄCHENZAHL: GFZ 0,6

WANDHOHE: 2 VOLLGESCHOSSE  
TRAUFSEITIGE WANDHOHE: VON WOHNGEBÄUDEN: MAX. 6,50 M, GEMESSEN AN DER TALSEITIGEN TRAUFWAND, AB DER NATURLICHEN GELÄNDEBERKANTE BIS ZUM SCHNITTPUNKT AUSSENWAND / DACHHAUT.  
VON GARAGEN UND NEBENGEBÄUDEN: MAX. 3,0 M ÜBER STRASSENNIVEAU TRAUFSITIG ZUR STRASSE HIN.

#### 3. BAUWEISE

OFFEN

#### 4. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

DACHFORM: ALLE DACHFORMEN ZULÄSSIG

DACHDECKUNG: DA DER REGENWASSERABFLUSS VON UNBESCHICHTETEN KUPFER-, ZINK-, UND BLEIGEDECKTEN DACHFLÄCHEN HOHE METALLKONZENTRATIONEN AUFWEISEN KANN, SIND DIE VORGENANNTEN MATERIALIEN BEI DACHDECKUNGEN WEITGEHEND ZU VERMEIDEN. UNBESCHICHTETE FLÄCHEN MIT EINER KUPFER-, ZINK- ODER BLEIBLECHFLÄCHE ÜBER 50 M<sup>2</sup> SOLLTEN NUR ERRICHTET WERDEN, WENN ZUR VORREINIGUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS ANLAGEN VERWENDET WERDEN, DIE DER BAUART NACH ZUGELASSEN SIND.

#### 5. ENFRIEDUNGEN UND ZUFahrTEN

EIN-FRIEDUNGEN: ZUM OFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND HOLZ- ODER METALLZÄUNE MIT EINER HOHE VON MAX. 1 M, OHNE ZÄUNSOCKEL ZULÄSSIG. ABSTAND DER ENFRIEDUNG ZUM FAHRBAHN RAND HIN MIND. 2M

GARAGEN-ZUFahrTEN/STELLPLATZE: GARAGENZUFahrTEN UND STELLPLATZE DÜRFEN ZUM OFFENTLICHEN STRASSENRAUM HIN NICHT ABGEZÄUNT WERDEN. BEFESTIGUNG NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ZULÄSSIG.

#### 6. GELÄNDE

AUFschÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN SIND BIS MAX. 1,0 M ZULÄSSIG. STÜTZMAUERN SIND BIS ZU EINER HOHE VON MAX. 1,0M ZULÄSSIG. DER BEREICH ZWISCHEN STRASSE UND GEBÄUDE DARF BIS AUF DAS STRASSEN NIVEAU AUFGEFÜLLT WERDEN. ZU JEDEM BAUANTRAG IST EIN GELÄNDESCHNITT IN DER FALLLINIE DES GRUNDSTÜCKES EINZUREICHEN, DER DEN ANSCHLUSS ZUR STRASSE, DIE HOHENLAGE DES EINGANGS UND DEN GEPLANTEN GELÄNDEVERLAUF AUF DEM GRUNDSTÜCK DARSTELLT. DER URSPRÜNGLICHE GELÄNDEVERLAUF IST EBENFALLS DARZUSTELLEN.

#### 7. ABSTANDSFLÄCHEN

DIE GELTUNG DER (REGULÄREN) ABSTANDSFLÄCHENANFORDERUNG DES ART. 6 BAYBO WIRD FESTGESETZT. ART. 6 ABS.5 SATZ 3 BAYBO FINDET KEINE ANWENDUNG.

#### 8. WINDWURF

AUF DER PARZELLE 3 IST WEGEN DER GEFÄHR DES WINDWURFS BZW. SCHNEEBRUCHS ZUM WESTLICH ANGRENZENDEN WALDBESTAND EIN STATISCHER NACHWEIS FÜR DIE BAUMWURFSICHERHEIT ERFORDERLICH.

### ALLGEMEINES WOHNGEBIET 2 (WA 2):

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA2) NACH § 4 BAUNVO. FOLGENDE NUTZUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG:  
ABSATZ (3) NR. 2: SONSTIGE NICHT STORENDE GEWERBEBETRIEBE  
ABSATZ (3) NR. 3: ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN.  
ABSATZ (3) NR. 4: GARTENBAUBETRIEBE  
ABSATZ (3) NR. 5: TANKSTELLEN

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL: GRZ 0,3  
GESCHOßFLÄCHENZAHL: GFZ 0,9

WANDHOHE: 3 VOLLGESCHOSSE  
TRAUFSEITIGE WANDHOHE: MIN. 8,00 M, MAX. 13,50 M, GEMESSEN AN DER TALSEITIGEN TRAUFWAND, AB DER NATURLICHEN GELÄNDEBERKANTE BIS ZUM SCHNITTPUNKT AUSSENWAND / DACHHAUT.

#### 3. BAUWEISE

ABWEICHEND, ES DÜRFEN GEBÄUDE BIS ZU EINER LÄNGE VON 60M ERRICHTET WERDEN. DER SEITLICHE GRENZABSTAND IST EINZUHALTEN.

#### 4. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

DACHFORM: ALLE DACHFORMEN ZULÄSSIG

DACHDECKUNG: DA DER REGENWASSERABFLUSS VON UNBESCHICHTETEN KUPFER-, ZINK-, UND BLEIGEDECKTEN DACHFLÄCHEN HOHE METALLKONZENTRATIONEN AUFWEISEN KANN, SIND DIE VORGENANNTEN MATERIALIEN BEI DACHDECKUNGEN WEITGEHEND ZU VERMEIDEN. UNBESCHICHTETE FLÄCHEN MIT EINER KUPFER-, ZINK- ODER BLEIBLECHFLÄCHE ÜBER 50 M<sup>2</sup> SOLLTEN NUR ERRICHTET WERDEN, WENN ZUR VORREINIGUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS ANLAGEN VERWENDET WERDEN, DIE DER BAUART NACH ZUGELASSEN SIND.

#### 5. ENFRIEDUNGEN UND ZUFahrTEN

EIN-FRIEDUNGEN: ZUM OFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND HOLZ- ODER METALLZÄUNE MIT EINER HOHE VON MAX. 1 M, OHNE ZÄUNSOCKEL ZULÄSSIG. ABSTAND DER ENFRIEDUNG ZUM FAHRBAHN RAND HIN MIND. 2M

GARAGEN-ZUFahrTEN/STELLPLATZE: GARAGENZUFahrTEN UND STELLPLATZE DÜRFEN ZUM OFFENTLICHEN STRASSENRAUM HIN NICHT ABGEZÄUNT WERDEN. BEFESTIGUNG NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ZULÄSSIG.

#### 6. GELÄNDE

AUFschÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN SIND BIS MAX. 1,0 M ZULÄSSIG. STÜTZMAUERN SIND BIS ZU EINER HOHE VON MAX. 1,0M ZULÄSSIG. DER BEREICH ZWISCHEN STRASSE UND GEBÄUDE DARF BIS AUF DAS STRASSEN NIVEAU AUFGEFÜLLT WERDEN. ZU JEDEM BAUANTRAG IST EIN GELÄNDESCHNITT IN DER FALLLINIE DES GRUNDSTÜCKES EINZUREICHEN, DER DEN ANSCHLUSS ZUR STRASSE, DIE HOHENLAGE DES EINGANGS UND DEN GEPLANTEN GELÄNDEVERLAUF AUF DEM GRUNDSTÜCK DARSTELLT. DER URSPRÜNGLICHE GELÄNDEVERLAUF IST EBENFALLS DARZUSTELLEN.

#### 7. ABSTANDSFLÄCHEN

DIE GELTUNG DER (REGULÄREN) ABSTANDSFLÄCHENANFORDERUNG DES ART. 6 BAYBO WIRD FESTGESETZT. ART. 6 ABS.5 SATZ 3 BAYBO FINDET KEINE ANWENDUNG.

**8. IMMISSIONS-SCHUTZ**

ALLE WOHN- UND SCHLAFRÄUME IM OSTFLÜGEL DES SENIORENWOHNHEIMS SIND MIT DEN OFFNUNGEN (FENSTER, TÜREN, USW.) NACH WESTEN UND DAMIT ZU DER VON DER STAATSTRASSE ST2127 ABGEWANDTEN GEBÄUDESEITE ANZUORDNEN.

DIE AUSSENBAUTEILE VON AUFENTHALTSRÄUMEN ODER VON ÄHNLICH SCHUTZWÜRDIGEN RÄUMEN SIND MINDESTENS SO AUSZUBILDEN, DASS DIE IN DER FOLGENDEN TABELLE GENANNTEN RESULTIERENDEN SCHALLDÄMM-MASS  $R'_{w,RES}$  NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN

BEI EINEM ABSTAND ZUR VORBEFÜHRENDEN ST2127 (BEZOGEN AUF STRASSENMITTE) VON WENIGER ALS	RESULTIERENDES SCHALLDÄMM-MASS $R'_{w,RES}$
9 M	40 DB
24 M	35 DB
52 M	30 DB

SOWEIT BALKONTÜREN, ROLLADENKÄSTEN ODER ÄHNLICHE BAUTEILE VORGEGEHEN SIND, IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS DAS RESULTIERENDE SCHALLDÄMM-MASS NICHT VERSCHLECHTERT WIRD. DER EINBAU VON SCHALLSCHUTZFENSTERN MIT INTEGRIERTER LUFTUNGSEINHEIT WIRD EMPFOHLEN.

BEI DER BEMESSUNG UND AUSFÜHRUNG DER SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN SIND DIE BESTIMMUNGEN DER DIN 4109 "SCHALL- SCHUTZ IM HOCHBAU" – ANFORDERUNGEN UND NACHWEISE – UND DES BEI LÄTTE 1 ZU DIN 4109 – AUSFÜHRUNGSBEISPIELE UND RECHENVERFAHREN – (JEWELS AUSGABE NOVEMBER 1989) SOWIE BERICHTIGUNGEN ZU DIN 4109/11.89; DIN 4109 BBL 1/11.89 UND DIN 4109 BBL 2/11.89 ZU BEACHTEN.

ZUR SICHERSTELLUNG EINER AUSREICHENDEN LUFTWECHSELRATE WIRD AUF ABSCHNITT 5.4 DER DIN 4109 HINGEWIESEN (VGL. HIERZU AUCH DIE DIN 1946-6, RAUMLUFTTECHNIK, TEIL 6: LUFTUNG VON WOHNUNGEN; ANFORDERUNGEN, AUSFÜHRUNGEN, ABNAHME, VDI-LUFTUNGSREGELN – AUGABE OKTOBER 1998).

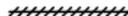
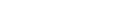
D.

**C. GRÜNORDN. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

DIE BEPFLANZUNG DER OFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN IST IM RAHMEN DER ERSCHLEIBUNGSMASSNAHMEN OFFENTLICH AUSZUFÜHREN; DIE PFLEGE DER OFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SOWIE AUSGLEICHSFLÄCHE IST VON DER GEMEINDE DURCHFÜHREN. BEI AUSGLEICHSFLÄCHE 2 X MAHD UND FÜR DIE OFFENTLICHE FLÄCHEN NACH BEDARF. PFLANZGEBOTE ENTSPRECHEND DEN PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN:

- IN DEN OFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND LAUBBÄUME UND HEIMISCHE STRÄUCHER AUS DEN LISTEN 2.5.5.1, 2.5.5.3 UND 2.5.5.4 ZU PFLANZEN
  - IN DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND LAUBBÄUME GEMÄSS DEN LISTEN 2.5.5.2 UND 2.5.5.3 ZU PFLANZEN
  - BEI JEDER BAUPARZELLE IST STRASSESEITIG EIN KLEIN- BIS MITTELKRONIGER LAUBBAUM ALS HAUSBAUM AUS LISTE 2.5.5.2 ZU PFLANZEN
  - IN DEN GRUNDSTÜCKSRANDBEREICHEN DER EINZELNEN PARZELLEN SIND STRÄUCHER GEMÄSS DEN LISTEN 2.5.5.4 UND 2.5.5.5 ZU VERWENDEN
  - ALS ABGRENZUNG ZUR FREIEN FELDFLUR SIND HEIMISCHE STRÄUCHER NACH LISTE 2.5.5.4 ZU PFLANZEN
  - IN DEN PRIVATEN GARTENBEREICHEN DER EINZELNEN BAUPARZELLEN IST PRO 250 M<sup>2</sup> FLÄCHE MINDESTENS EIN OBSTBAUM AUS LISTE 2.5.5.3 ZU PFLANZEN
  - DIE BAUMREIHE ENTLANG DER DREIBURGENSTRASSE IST IN EINEM ABSTAND VON MIND. 5M ZUM FAHRBAHNRAND DER ST2127 ZU PFLANZEN
- DIE PFLANZLISTEN SIND ALS EMPFEHLUNGEN DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT.

**D. PLANZEICHEN ALS HINWEISE**

-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  VORSCHLAG NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  VORSCHLAG AUFGULOSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  VORSCHLAG WOHNHAUSSTANDORT
-  SCHNITTLINIEN
-  BESTEHENDER MISCHWASSERKANAL
-  GEPLANTER SCHMUTZWASSERKANAL
-  GEPLANTER REGENWASSERKANAL
-  GEPLANTE WASSER- VERSORGNUNGSEITUNG
-  GABIONENSTUTZWAND



BEBAUUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

WA "AM SCHLOSSBERG"  
FÜRSTENSTEIN  
PASSAU

BL.  
NR. 36



4. BEBAUUNGSPLAN

4.2 BAULICHE FESTSETZUNG  
LAGEPLAN M 1/1000