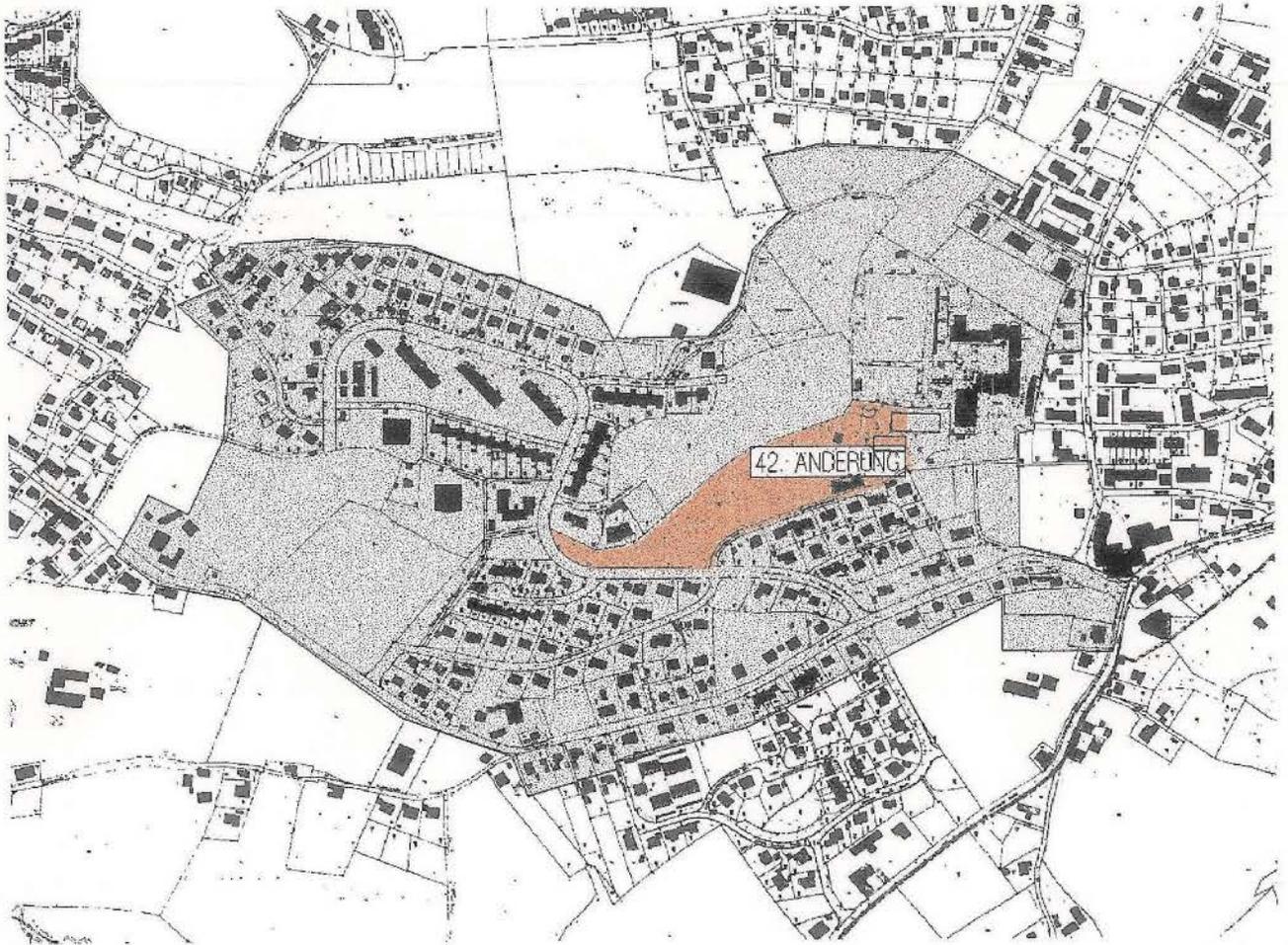




PASSAU

LEBEN AN DREI FLUSSEN



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT PASSAU
 "EICHET - OST"
 42. ANDERUNG
 GEMARKUNG HEINING

U630 STADTPLANUNG



M 1/1000

Handwritten signature

	STATUS	DATUM	NAME
BEARBEITET	ENTWURF	09.12.1999	MV, RF
GEANDERT		22.05.2000	RS
		23.11.2001	WH/JB

BEREICH "ALTES BADGELÄNDE":

THOMAS SCHMIED, DIPL.-ING. ARCHITEKT, LANDRICHTERSTRASSE 16, 94034 PASSAU
 PETER KITZMÜLLER, DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT, MITTELSTRASSE 1, 94034 PASSAU

REFERAT FÜR
STADTENTWICKLUNG



VERFAHRENSVERMERKE

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 23.11.2001 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 30.11.2001 BIS 02.01.2002 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 25 VOM 21.11.2001 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 04.02.2002 GEMASS § 10 BAUGB I. V. M. ART. 91 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



PASSAU, 07.02.2002
STADT PASSAU

W. Köhler
OBERBURGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMASS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 4 AM 13.02.2002 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT IM UNTERNEHMEN STADTPLANUNG WAHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.



PASSAU, 07.02.2002
STADT PASSAU

W. Köhler
OBERBURGERMEISTER

WA 8	II
0,5 GRZ	0,8 GFZ
(o)	SD/PD
△	△

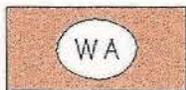
WA 9	II+UG
0,5 GRZ	0,8 GFZ
(o)	SD/PD
△	△

WA 10	I
0,9 GRZ	0,6 GFZ
(o)	PD
△	△



PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
i. d. Fassung v. 23.01.1990

1.1.2 BEGRENZUNG DER WOHNHEINHEITEN

- Einzelhäuser max. 1 WE + 1 Einliegerwohnung mit max. 40 qm
- Doppelhäuser max. 1 WE ohne Einliegerwohnung
- Reihenhäuser max. 1 WE ohne Einliegerwohnung

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. 0,5 GRZ max. zul. Grundflächenzahl
- z.B. 0,8 GFZ max. zul. Geschossflächenzahl
- z.B. II
bei II+DG max. Zahl der Vollgeschosse gem. Art. 2 Abs. 5 BayBO
DG unter d. Vollgeschossgrenze
bei I+DG, II+UG DG, UG als Vollgeschoss
- z.B. WH 6,70 max. Wandhöhe talseits gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO

1.3 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

o offene Bauweise

----- Baugrenze
Die Abstandsfläche gem. Art. 6 u. 7 BayBO sind einzuhalten

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 nur Reihenhäuser zulässig

1.4 EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT UND SPIELANLAGEN

Verbrauchermarkt
max. 800 m² Verkaufsfläche
Wandhöhe Traufe max. 5,5 m; First max. 7,0 m

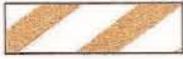
1.5 FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DEN ÖRTLICHEN VERKEHR

Keine Eintragungen

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN



Strassenverkehrsfläche



Verkehrsl. best. Zweckbest. (Private Erschließung)



Strassenbegrenzungslinie



Fuß- Radweg öffentlich



Fuß- Radweg öffentlich und Anliegerverkehr (KFZ) frei



Bereich für Ein,- Ausfahrt

EW

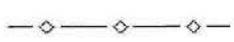
Eigentümerweg

1.7 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN



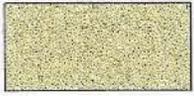
Trafostation

1.8 HAUPTVERSORGUNGS UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN



unterirdische Leitung (Strom, Wasser, Gas, Kanal)

1.9 GRÜNFLÄCHEN



privates Grün

1.10 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABLAUFES

keine Eintragungen

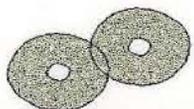
1.11 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

keine Eintragungen

1.12 FLÄCHEN FÜR DIE LAND UND FORSTWIRTSCHAFT

keine Eintragungen

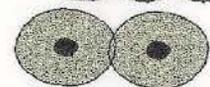
1.13 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Bäume neu zu pflanzen



Sträucher neu zu pflanzen



Bäume zu erhalten



Sträucher zu erhalten



Bäume und Sträucher zu roden

1.14 REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

keine Eintragungen

1.15 SONSTIGE PLANZEICHEN

SD/PD/FD

zul. Dachformen: Satteldach/Pultdach/Flachdach



Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze u. Tiefgaragen

ST

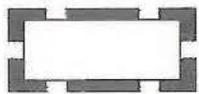
private Stellplätze (Belag analog Garagenvorplatz)
Parkplatz Verbrauchermarkt: Stellplätze Betonpflaster
Fahrgasse Betondecke

GA

Garagen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



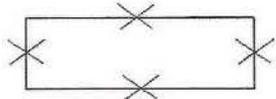
Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches des BP



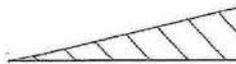
Firstrichtung zwingend (vergl. textl. Festsetzungen)



gesondert zu gestaltende Flächen



best. Gebäude sind zu entfernen



Sichtdreieck



Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

1.16 HINWEISE



Höhenlinien bestehend



Bushaltestelle



best. Gebäude

177/15

Flurstücknummer



Best. Flurstücksgrenzen



Gepl. Flurstücksgrenzen



Best. Auffüllung
(besondere Gründung erforderlich)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH ART. 91 BAYBO - AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

2.1 GEBÄUDE

2.1.1 DACHFORM

WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7, WA11, und WA12

Saltedach mit einer Neigung von 20 - 35°, Zwerchgiebelausbildung senkrecht zur Firstrichtung ist zul., Zwerchgiebel jedoch mind. 0,5 m tiefer als der Hauptfirst, Breite max. 1/3 der Gebäudelänge

2.1.2 DACHFORM

WA8 und WA9

Satteldach oder mittig versetztes Pultdach, mit einer Neigung von 20 - 35°, Zwerchgiebelausbildung anerlog Ziff. 2.1.1, Pultdach (über ganze Haustiefe), mit einer Neigung von 5 - 8°

2.1.3 DACHFORM

WA10 (Verbrauchermarkt)

Pultdach (über ganze Haustiefe) mit einer Neigung von 5 - 8

2.1.4 DACHAUFBAUTEN

WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7, WA8, WA9, WA11, und WA12

Dachgauben sind zulässig, jedoch max. 2 Stück pro Dachseite mit max. 2,0 qm Vorderansichtsfläche

2.1.5 DACHEINDECKUNG

Ziegel-od. Dachsteine, Kupfer-od. Titan-Zink-Blech sind zul., stark reflektierende Materialien sind unzul.

2.1.6 SOCKELAUSBILDUNG

nur Putzsockel zulässig, max. 0,5 m über Gelände

2.2 VERSORGUNGS-UND TELEFONLEITUNGEN

Versorgungs sowie Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 STÜTZMAUERN

sind nur zulässig bei statischen, geländebedingten Erfordernissen (z.B. bei Tiefgarageneinfahrten etc.)
Höhe max. 1,0 m

2.4 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

Garagen und Nebengebäude sind in ihrer Dachform, Neigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

2.5 GARAGENVORPLATZ/ STELLPLATZ

Beton - oder Granitpflaster mit offener Fuge

zulässige Einfriedungen

- a) Zäune: Holzlatten oder Maschendrahtzäune, Höhe max. 1,50 m, Jägerzäune sind unzulässig
 b) Hecken: in freigewachsener und geschnittener Form, Höhe max. 1,50 m

ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Strassen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. ihre Zufahrten müssen § 3 Abs. 5 DVBayBO v. 02.07.1982 (GVBL. S. 452) und DIN 14090 entsprechen.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 BAUMSCHUTZ

Bei zu pflanzenden Bäumen werden als Mindestgrösse für Baumscheiben im Bereich befestigter Flächen 4,00 qm festgesetzt. Die Baumscheiben sind, soweit als technisch möglich, als Vegetationsfläche auszubilden.

3.2 OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

Auf den öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen Bäume und Sträucher gemäss Artenliste 1-3 zu pflanzen, zu pflegen und zu schützen. Der Bereich um das Mariendenkmal ist als beispielbarer Rasen auszubilden. Sonstige durch Planzeichen nicht zu bepflanzende Vegetationsflächen sind als zweischürige Wiesen bzw. gemäss Festsetzungen zu entwickeln.

3.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

Die nicht versiegelten Flächen der Grundstücke müssen als private Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Eine entsprechende Durch- bzw. Eingrünung gemäss Artenliste 1 bis 3 ist gefordert.

3.4 SICHTDREIECKE

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Strasseneinmündungen im Bereich der Sichtdreiecke Bepflanzungen, Anböschungen und sichtbehindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m (gemessen von Oberkante Strasse) überschreitet. Laubbäume mit einem Astansatz über 2,50 m sind zulässig.

3.5 BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

-Auf Privatflächen:

Befestigte Flächen sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist, zu sammeln, nutzen und soweit technisch möglich, zu versickern. Auf den Bauparzellen sind Zisternen als Erdspeicher in Beton- oder Kunststoffbauweise als Einzel- oder Sammelanlagen zu errichten. Als Bemessungsgrundlage für das Fassungsvermögen gilt:

3m³ je Einfamilienhaus bzw. Reihenhaushälfte

6m³ (2 * 3) je Doppelhaus

6m³ je Mehrfamilienhaus

Empfehlung: a 50 qm Gartenfläche 1 m³ Fassungsvermögen

Falls erforderlich, ist zu versickerndes Wasser einer Vorreinigung (Olabscheider, etc.) zu unterziehen. Die Stadt Passau führt bei Nutzung von Brachwasser aus Zisternen die abwasserrechtliche Forderung nicht durch.

-Auf öffentlichen Flächen:

Das anfallende Oberflächenwasser aus Verkehrs- und Hangflächen sowie evtl. anfallender Überlauf aus den privaten Zisternen ist in den Plan gekennzeichneten Flächen aufzufangen (vgl. Retentionsteich, Pkt. 10). Das Mass der Verrohrung ist auf das erforderliche Mass zu beschränken.

3.6 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen (Energie- und Wasserversorgung, etc.) gepflanzt werden (DIN 18920).

3.7 BODENSCHUTZ

Bei allen Baumassnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig bleibt.
Mieten zur Oberbodenlagerung sind in einer Höhe von max. 2,50 m anzulegen und mit einer Leguminoseneinsaat zu begrünen.

3.8 ARTENLISTEN FÜR ZU PFLANZENDE GEHÖLZE

Artenliste 1: Grossbäume

Mindestpflanzgrösse Stammumfang 25-53 cm, gemessen in 1 m Höhe, Hochstämme Baumreihe Max-Mattheis-Str. und Parkplatz Verbrauchermarkt:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sonstige:

Sand-Birke (*Betula pendula*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Artenliste 2: Kleinbäume

Mindestpflanzgrösse Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe,

Streuobstwiese:

Obstbäume (regionale Sorten)

Sonstige:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Baumreihe Planstrasse A aus Artenliste 2

Artenliste 3: Sträucher

Heimische standortgerechte Straucharten

Negativliste

Die Bekanntmachungen über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen sind zu beachten (LUMBL Nr. 7/8 vom 21.06.1976).

Der Anteil an Koniferen und Nichtheimischen darf 10% der jeweiligen Gehölzgesamtstückzahl nicht überschreiten. Als Bäume sind nur heimische Arten zulässig.

3.9 ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SIND FOLGENDE MASSNAHMEN DURCHZUFÜHREN:

- 1 An der Südkante der bestehenden Feldhecke wird ein ca. 5-8 m breiter, extensiv gepflegter Kräuter- und Staudensaum angesät. Der Saum ist extensiv, d. h. zweimal pro Jahr zu pflegen, das Mähgut zu beseitigen.
- 2 Die Feldhecken entlang der ehemaligen nördlichen Freibadgrenze und im Süden sind abschnittsweise, alle 2 Jahre max. 20% der Gesamtfläche, auf Stock zu setzen, einzelne Gehölze bei Bedarf zu entnehmen, Einzelgehölze zu belassen. Durch das Auslichten kann eine dichtere Krautschicht und ein stufenförmiger Aufbau in der Strauchschicht erzielt werden.

- 3 Die nördliche vorhandene Feldhecke ist nach Osten als 3-reihige Strauchpflanzung zu verlängern. Die Pflanzung erfolgt mit heimischen Sträuchern.
- 4 Die nördliche Feldhecke mit ihrem zu bildenden Heckensaum ist durch die Ausbildung einer extensiv gepflegten Wiesenfläche Richtung Süden auszudehnen. Die Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräutern hat auf nährstoffarmen Rohbodenstandort zu erfolgen. Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut zu beseitigen.
- 5 Sollten im Rahmen des Baus des kombinierten Geh- und Radweges Gehölze der zu erhaltenden Feldhecke gerodet werden müssen, so sind diese im Verhältniss 1:1 durch heimische Sträucher in der Qualität "verpflanzter Strauch, 3-5 Triebe, 60-100 cm Hoch" zu ersetzen.

TEXTLICHE HINWEISE

Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der aus den Festsetzungen des Grünordnungsplanes entwickelt ist. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung und hat insbesondere Auskunft über folgende punkte zu geben:

- beabsichtigte Erschliessung und Stellplatzanordnung
- Aussagen über eventuell beabsichtigte Abgrabungen oder Aufschüttungen
- Einhaltung der Höhenanschlüsse an Nachbargrundstücke
- Lage und Grösse der begrünten Grundstücksflächen einschliesslich begrünter Dach- und/oder Wandflächen
- Satndorte, Arten und Pflanzgrössen der vorgesehenen Gehölze
- Angaben zu vorhandenen, eventuell zu beseitigenden Gehölzen

Aufgrund des nicht im gesamten Planungsgebiet natürlich gewachsenen Bodens ist besonders auf Vorbelastung zu achten. Eine diesbezügliche Untersuchung vor Erschliessung des Baugeländes ist erforderlich (Einholung eines Fachgutachtens).