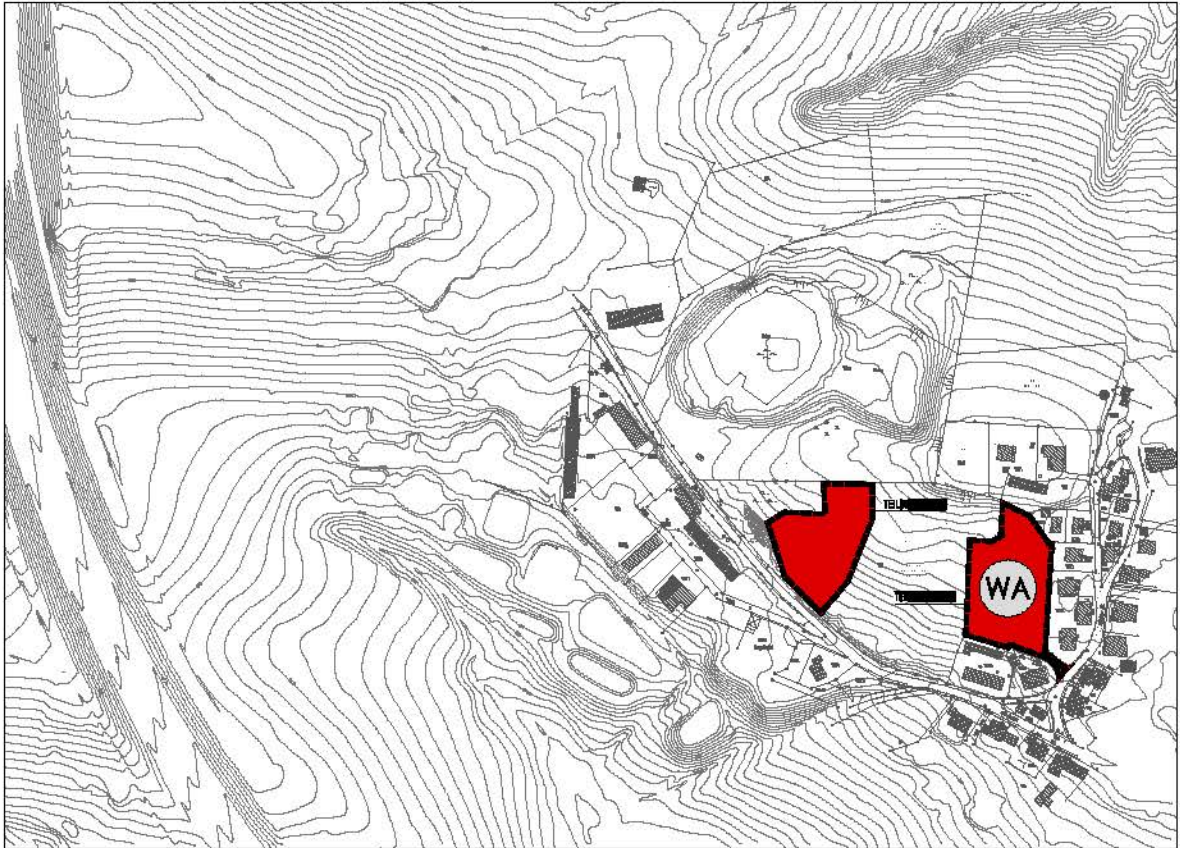




PASSAU

Leben an drei Flüssen



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSSTAB

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WESTLICH DER RITTSTEIGER STRASSE" 1. ÄNDERUNG

GEMARKUNG HEINING

STADTPLANUNG		STATUS	DATUM	NAME
	BEARBEITET		12.02.2007	VATTER/STREY
	GEÄNDERT			
M. 1 : 1000				



TEIL A PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
2.2 GFZ 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt vorrangig das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Baugrenzen festgesetzt ist. Das oben aufgeführte Höchstmaß darf nicht überschritten werden.

Aufenthaltsräume in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Erschließung und einschließlich ihrer Umfassungswände werden der Geschossflächenzahl ganz hinzugerechnet.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (maximales Ausmaß)

- II maximal 2 Vollgeschosse als EG und DG
als EG und OG

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen größere Abstände ergeben.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
 Baugrenze

4. Flächen für Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge

-  öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Anpflanzen von Bäumen
 Anpflanzen von Sträuchern/Hecke aus Sträuchern
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
AF Ausgleichsfläche

6. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 neue Grundstücksgrenze
 bestehendes Hauptgebäude
 bestehendes Nebengebäude
 Böschung, Gelände mit Hanglage
 Sichtdreieck mit Größenangaben - dieser Bereich ist von Erhebungen größer 0.80 m über Fahrbahnoberkante frei zu halten.

TEIL B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

1. Allgemeine Gestaltung

Die baulichen Anlagen und Nutzungen der Grundstücke sind dem Charakter der umliegenden Bebauung im gesamten Bereich des Bebauungsplanes anzupassen.

2. Gestaltung des Geländes

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Gebäuden nicht unnötig verändert werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

Im Eingabeplan ist vom Entwurfsverfasser das bestehende und das geplante Gelände darzustellen.

Fällt das natürliche Gelände weniger als 1,50 m am Gebäude in Richtung der Fallinie, so ist ein Gebäude mit EG und DG oder mit EG und OG zu errichten.

Fällt das natürliche Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude in Richtung der Fallinie, so ist ein Gebäude mit UG und EG zu errichten.

3. Bauliche Gestaltung

a Hauptgebäude

Typ 1 als Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoss

1. Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoss als Höchstgrenze;
2. Dachneigung 20° bis 35°; geneigtes Dach; First mittig und parallel zur Gebäudelängsachse; bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.
3. Wandhöhe gemessen ab natürlicher bzw. festgelegter Geländeoberfläche max. 6,75 m. Bei Hangbauweise talwärts max. 6,75 m, bergwärts max. 4,50 m.
4. Kniestock bis max. 1,50 m ab Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette zulässig.
5. Dachüberstand an der Trauf- und Giebelseite max. 0,70 m.
6. Öffnungen in der Dachfläche zulässig: Gaupen ab 31° Dachneigung, die Vorderfläche jeder Gaube darf 1,50 m² nicht überschreiten, der Abstand zum Ortgang muß mindestens 2,50 m betragen; Dachgaupen sind nur als stehende Giebelgaupen zugelassen; in der Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in der Dachfläche sind unzulässig; der Abstand zwischen den Gaupen muß mindestens 2,00 m betragen; First unter Hauptfirst; Traufe höher als Haupttraufe.
7. Außenwände:
Als Fassadenmaterialien sind glatter Putz und Holz zulässig in der Form, dass der Putz hell gestrichen wird und untergeordnete Holzschalungen in senkrechter Ausführung verwendet werden. Schalungen sowie konstruktive Holzbauteile sind in heller Farbtönung auszuführen. Sockelausbildungen von einer Höhe bis max. 30 cm erlaubt.
Fenster und Türen aus glänzenden Materialien oder hell eloxiertes Metall sind unzulässig.
8. Stellplätze für PKW
Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 52 BayBO wird folgender Schlüssel für die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen festgelegt:
1 Stellplatz für eine Wohnung
2 Stellplätze für eine Wohnung ab drei Zimmer

Typ 2 als Erdgeschoß und 1 Obergeschoß

1. Erdgeschoß und 1 Obergeschoß als Höchstgrenze
2. Dachneigung 20° bis 35°; geneigtes Dach; First mittig und parallel zur Gebäudelängsachse; bleigedekte Dächer sind nicht zulässig.
3. Wandhöhe zwischen Oberkante des angrenzenden Geländes bzw. Verkehrsfläche und Unterkante Dachkonstruktion max. 6,75 m.
4. Kniestock nur als konstruktiver Kniestock bis max. 0,40 m ab Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette zulässig.
5. bis 8. wie Typ 1

b Nebengebäude

Garagen

Die Gestaltung ist an die Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen. Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, müssen eine einheitliche Gestaltung aufweisen. Dachform: Satteldach. Die Dachneigung ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Metallgedeckte Dächer sind nicht zulässig. Vor jeder Garage ist je ein PKW-Standplatz von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten.

Wandhöhe: ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche maximal 2,50 m Höhe.

Sonstiges

Aufenthaltsräume nur im Sinne des § 13 BauNVO (Arbeitsräume)

c Einfriedungen

Dürfen errichtet werden an den von der Straße aus gesehenen dahinter liegenden Grundstücksgrenzen mit einem Abstand von 0,50 m zum Fahrbahnrand oder Gehweg. Der sich ergebende Grünstreifen ist vom Bauherrn zu pflegen und sauber zu halten.

Ausführung: bis 1,00 m hoch und sockelfrei, als verputzte Mauer oder Holzzaun mit senkrechten Latten oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung. Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

d Bewegliche Abfallbehälter

müssen in Nebengebäuden (z.B. Garage) integriert werden. Sie dürfen nicht sichtbar sein. Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richtet sich nach den Bestimmungen der jeweiligen Satzung.

e Zufahrten/Stellplätze

Bei Stellplätzen sowie Zufahrten sollen die Trag- und Deckschicht in wasser- sowie luftdurchlässiger Bauweise ausgebildet werden (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Holzpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene oder sandstabilisierte Decke).

f Heizungsanlagen

Aus Gründen des Umweltschutzes soll eine umweltfreundliche Heizungsanlage (Stand der Technik) installiert werden.

g Wasserhaushalt

Der Anschluss erfolgt an das Leitungsnetz der Stadtwerke Passau.

Mit Trinkwasser ist sorgfältig und sparsam umzugehen. Aus diesem Grunde werden folgende Möglichkeiten vorgeschlagen:

- Im Haushalt sollen wassersparende Sanitäreinrichtungen (z.B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkasten), Wasch- und Spülmaschinen verwendet werden.
- Zur Gartenbewässerung oder anderwertigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.

Autowaschungen auf dem Grundstück sollten nicht durchgeführt werden.

Die Verwendung von Grauwasser im Haushalt ist nicht zulässig.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, über Sickerschächte dem Grundwasser zuzuführen.

Der Planungsbereich liegt im Einzugsbereich des Generalentwässerungsplans und kann grundsätzlich an die zentrale Abwasseranlage (im Mischsystem) angeschlossen werden. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen sind im Bauentwurf aufzuzeigen und bis zur Bezugsfertigkeit abzuschließen.

4. Gestaltung von Freiflächen

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich zu vermeiden.

Bei der Durchführung von Bepflanzungen ist zu beachten, dass Bäume nur in mindestens 2,50 m Abstand von der jeweiligen Kabeltrasse gepflanzt werden sollen. Sollte der Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich, um die Baumwurzeln von Leitungen fernzuhalten.

a Private Parkplätze

Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen oder wasserbindende Oberflächendeckung.

b Gehwege

Belagsunterscheidung zu Verkehrsfläche, d.h. Pflasterung zumindest in Bereichen wo sich Straßenverkehr (Autos, etc.) und Gehweg kreuzen bzw. angrenzen.

c Einfahrten und Parkplätze entlang der Straße

siehe 4.2

5. Gestaltung von Grünflächen

Für alle privaten Freiflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Maßstab M = 1 : 200 zu fertigen. Diese Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil des Bauantrages und mit diesem einzureichen. Im Freiflächengestaltungsplan sind alle Grünflächen, Pflanzungen, Terrassen, Zugänge, Zufahrten, Feuerwehruzufahrten, Stellplätze und sonstige Gartenbauten wie Pergolen, Wasserbecken, Zäune u.a. mit darzustellen.

Art und Größe des Baumbestandes über 15 cm Stammdurchmesser, in 1,00 m Höhe gemessen, auf dem Grundstück selbst und 5,00 m weit auf angrenzenden Nachbargrundstücken sind nachzuweisen und weitgehend zu erhalten. Insbesondere die an der Ostgrenze des Geltungsbereichs vorhandenen Birken sind zu erhalten. Geplante Maßnahmen an den vorhandenen Bäumen sind zu erläutern. Trauerformen von Laubgehölz und Thuja zur Einfriedung von Grundstücken sind nicht zulässig.

Der Anteil von Nadelgehölzen darf 20 % der Bepflanzung nicht übersteigen.

a **Private Grünflächen**

Private Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, je Parzelle muss mindestens 1 Großbaum gepflanzt werden.

In den Bereichen gilt der Bebauungsplan als grundsätzlicher Bepflanzungsplan (zusätzliche Bepflanzung durch Bäume, Sträucher etc. laut Pflanzliste erwünscht). Dadurch soll auch ein einheitliches Grundkonzept zustande kommen.

Pflanzliste:

a) Sträucher:

mindestens: Sträucher, Normalware

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus alata
Berberitze	Berberis vulgaris
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

b) Bäume I. Ordnung:

mindestens: Hochstamm 2 x verpflanzt 100 - 125 cm Höhe

Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Flatterulme	Ulmus laevis
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Feldulme	Ulmus minor

c) Bäume II. Ordnung:

mindestens: Heister, 90 - 100 cm Höhe

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Speierling	Sorbus domestica
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis
Wildkirsche	Prunus avium

6. **Gestaltung der Ausgleichsfläche (Teilfläche 2)**

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

a **Ausgleichsfläche - Teilbereich 2**

Als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Zuge des Bebauungsplanes "Westlich der Rittsteiger Straße" wird die Ausgleichsfläche AF festgesetzt.

Die westlich des Plangebiets liegende Kompensationsfläche ist gemäß den landespflegerischen Zielvorgaben des Grünordnungsplanes (Kap. 8.4 "Externe Ausgleichsmaßnahmen") anzulegen.

In der Fläche sind drei Tümpel mit jeweils mindestens 100 qm Fläche anzulegen.

Im östlichen Teil der Fläche sind autochthone Gehölze truppweise oder als Heckenstruktur anzupflanzen. Die gehölzbestandenen Bereiche dürfen in der Summe nicht über 500 qm Fläche in Anspruch nehmen. Eine regelmäßige Pflege der Gehölze erfolgt nicht. Anfallendes Totholz ist im Bestand zu lassen.

Auf den verbleibenden Flächen ist ein Magerrasen entsprechend den Zielvorgaben der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau zu entwickeln.