

FUCHSBAUERWEG NORD 5.13

Genl.-Plan-Nr. N = 1 : 1 0 0 0

1. Änderung u. Neufassung

NORD

Der Bebauungsplanentwurf vom ...1.2.1974... mit Begründung hat vom 14.2.1974... bis 20.3.1974 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau und des Landkreises Passau Nr. ...4... vom 6.2.1974 bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 18.11.74 gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBO aufgestellt.



Passau, den 20.2.1975
STADT PASSAU

[Signature]
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt. Der Genehmigung liegt die EntschlieÙung vom 12.8.1975 Nr. 220-122/11-66 zugrunde.



Landshut, den 12.8.1975
REGIERUNG VON NIEDERBAYERN
i.H. *[Signature]*

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 10.9.1975, rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 10.9.1975 bis 10.10.1975 öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau und des Landkreises Passau Nr. 34.... vom 10.9.1975 bekanntgemacht.



Passau, den 14.10.1975
STADT PASSAU

[Signature]
Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzung nach § 9 BBauG

0.1 Bauweise

0.11 bei freistehenden Einzelhäusern offen

0.12 bei Kettenhäusern und Geschoßbauten
über 50 m Länge geschlossen

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.21 bei freistehenden Einfamilienhäusern
620 qm

0.22 bei Atriumhäusern 270 qm

0.23 bei Doppelhäusern 280 qm

0.3 Firstrichtung

0.31 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft
parallel zum Mittelstrich der Zeichen
2.1, 2.6, 2.7

Festsetzung nach Art. 107 BayBO

(äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

0.4 Gebäude

SD WD Dachform: Satteldach , Walmdach

FD Dachform: Flachdach

0.41 Gestaltung der baulichen Anlagen

zur baulichen Festsetzung der Ziffer 2.1
Zweifamilienhaus
Dachform: Satteldach, Dachneigung 25°,
Kniestock unzulässig,
Dacheindeckung: Flachdachpfannen, dunkel
engobiert, Traufüberstand max. 50 cm zu-
lässig, Traufhöhe 7,50 m talseits ab ge-
wachsenem Boden, Sockelgeschoßausbau
möglich.

- 0.42 zur baulichen Festsetzung der Ziffer 2.2
Einfamilienhaus mit Atrium
Dachform: Flachdach 0 - 3° mit Innen-
entwässerung und waagrechter Traufaus-
bildung, Kiespressdach; Traufhöhe 3,10 m,
talseits nicht über 6,00 m ab gewachsenem
Boden.
- 0.43 zur baulichen Festsetzung der Ziffer 2.3
Einfamilienhaus
Dachform: Flachdach 0 - 3° mit Innen-
entwässerung und waagrechter Traufaus-
bildung, Kiespressdach; Traufhöhe 3,10 m,
talseits nicht über 7,00 m ab gewachsenem
Boden. Versetzte Geschosse möglich.
- 0.44 zur baulichen Festsetzung der Ziffer 2.4
Zweifamilienhaus
Dachform: Flachdach 0 - 3° mit Innen-
entwässerung und waagrechter Traufaus-
bildung, Kiespressdach; versetzte Geschosse
möglich.
- 0.45 zur baulichen Festsetzung der Ziffer 2.5
Einfamilienhaus
Dachform: Flachdach 0 - 3° mit Innen-
entwässerung und waagrechter Traufaus-
bildung, Kiespressdach; Traufhöhe nicht
über 6,50 m. Versetzte Geschosse möglich.
- 0.46 zur baulichen Festsetzung der Ziffer 2.6
Mehrfamilienhaus
Dachform: Satteldach 3 - 5°, Dachein-
deckung: Wellasbestzementplatten antrazith;
kein Trauf- und Ortgangüberstand; Traufhöhe
8,70 m, talseits nicht über 11,40 m ab ge-
wachsenem Boden. Sockelgeschoßausbau
möglich.
- 0.47 zur baulichen Festsetzung der Ziffer 2.7
Mehrfamilienhaus
Dachform: Satteldach 3 - 5°, Dachein-
deckung: Wellasbestzementplatten antrazith;
kein Trauf- und Ortgangüberstand; Traufhöhe
11,40 m, talseits nicht über 14,15 m ab ge-
wachsenem Boden. Sockelgeschoßausbau möglich.

- 0.48 zur baulichen Festsetzung der Ziffer 2.8
Mehrfamilienhaus
Dachform: Flachdach 0 - 3° mit Innen-
entwässerung und waagrechter Traufaus-
bildung Kiespressdach Traufhöhe max,
14,40 m.

0.5 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform,
Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude
anzupassen.

- 0.51 Traufhöhe an der Eingangsseite nicht
über 3,0 m

- 0.52 Eingeschossige Gemeinschaftsgaragen sind
mit Flachdach ohne Überstand und max. 3°
Neigung auszubilden. Der Ortgang verläuft
waagrecht.

- 0.53 Zusammengebaute Garagen sind einheitlich
zu gestalten.

0.6 Einfriedungen

- 0.61 Einfriedungen: Art, Höhe und Ausführung
Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung,
Höhe über Gehsteigoberkante: 1,00 m,
Sockelhöhe höchstens 15 cm über Gehsteig-
oberkante. Die Wohnblöcke sind ohne Um-
zäunung zu bauen. Bei geschlossener Durch-
führung von Bauvorhaben durch einen ge-
meinsamen Bauträger sollen die seitlichen
Zäune (Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung)
zwischen zwei Bauten die Höhe von 60 cm
nicht überschreiten. Die Zäune sind so zu
bepflanzen, daß sie nach einigen Jahren zu-
gewachsen sind. Reihenhäuser sind ohne Zaun-
abschluß zur Straße hin auszubilden. Zuge-
lassen sind nur evtl. statisch erforderliche
Stützmauern, sichtbare Flächen als hammer-
rechtes Schichtenmauerwerk ausgebildet. Ein
Aufsetzen von Zäunen auf diese Stützmauern
ist unzulässig. Eine Bepflanzung oberhalb der
Stützmauern ist in Form von durchgehenden
Hecken bis zu einer max. Höhe von 60 cm ge-
stattet. Zäune zwischen Gehsteig und Haus-
vorderseite sind nicht zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

für die planlichen

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 (WR) Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

- 2.1

E+1

 zulässig Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß, Sockelgeschoßausbau möglich als Höchstgrenze in WR:
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8 (siehe auch Ziffer 0.41)
- 2.2

E+UG
ATRIUM

 zulässig Erdgeschoß und talseits Untergeschoß als Höchstgrenze im WR: GRZ = 0,6, GFZ = 0,6 (siehe auch Ziffer 0.42)
- 2.3.

E+UG

 zulässig Erdgeschoß und talseits Untergeschoß als Höchstgrenze im WR: GRZ = 0,4, GFZ = 0,6 (siehe auch Ziff. 0.43)
- 2.4

E+2UG

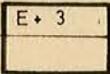
 zulässig Erdgeschoß und talseits 2 Untergeschosse als Höchstgrenze im WR: GRZ = 0,4, GFZ = 1,0 (siehe auch Ziff. 0.44)
- 2.5

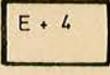
E+1

 zulässig Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß, talseits Sockelgeschoß als Höchstgrenze im WR: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8 (siehe auch Ziff. 0.45)
- 2.6

E+2

 zulässig Erdgeschoß und 2 Vollgeschosse, talseits auch Sockelgeschoß im WR: GRZ = 0,4, GFZ = 1,0 (siehe auch Ziff. 0.46)

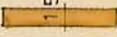
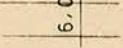
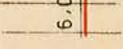
2.7  zulässig Erdgeschoß und 3 Vollgeschosse, talseits Sockelgeschoß, als Höchstgrenze im WR: GRZ = 0,4, GFZ = 1,0 (siehe auch Ziff. 0.47)

2.8  zulässig Erdgeschoß und 4 Vollgeschosse, als Höchstgrenze im WR: GRZ = 0,4, GFZ = 1,1 (siehe auch Ziff. 0.48)

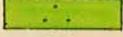
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 o offene Bauweise
3.2 g geschlossene Bauweise
3.3 — Baugrenze

6. Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenverkehrsflächen) mit Angabe der
6.2  Gehsteige und öffent-) Ausbaubreite
liche Fußwege
6.3  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen
6.4  Sichtdreiecke nach RAST E
6.5  Eigentümerweg
6.6  Maßzahl bestehend
6.7  Maßzahl geplant

9. Grünflächen

- 9.1  öffentliche Grünflächen
9.2  Kinderspielplatz

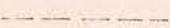
13. Sonstige Festsetzungen

- 13.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
- 13.2  Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- 13.3  Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung - bestehend
- 13.4  Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung - geplant
- 13.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 13.6  Flächen für Tiefgaragen
Zufahrt in Pfeilrichtung

ZEICHENERKLÄRUNG

für die planlichen Hinweise

14. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

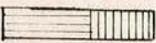
14.1  Teilung der Grundstücke
im Rahmen einer geordneten
städtebaulichen Entwicklung
(neu zu vermessen)

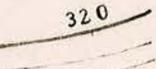
14.2  Hauptabwasserleitung bestehend
außerhalb der öffentlichen
Verkehrsfläche

15. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

15.1  Flurstücksgrenze mit
Grenzstein

15.2  Wohngebäude

15.3  Wirtschafts- und gewerbliche
Gebäude (Nebengebäude)

15.4  Höhenlinien

15.5  Flurstücknummern