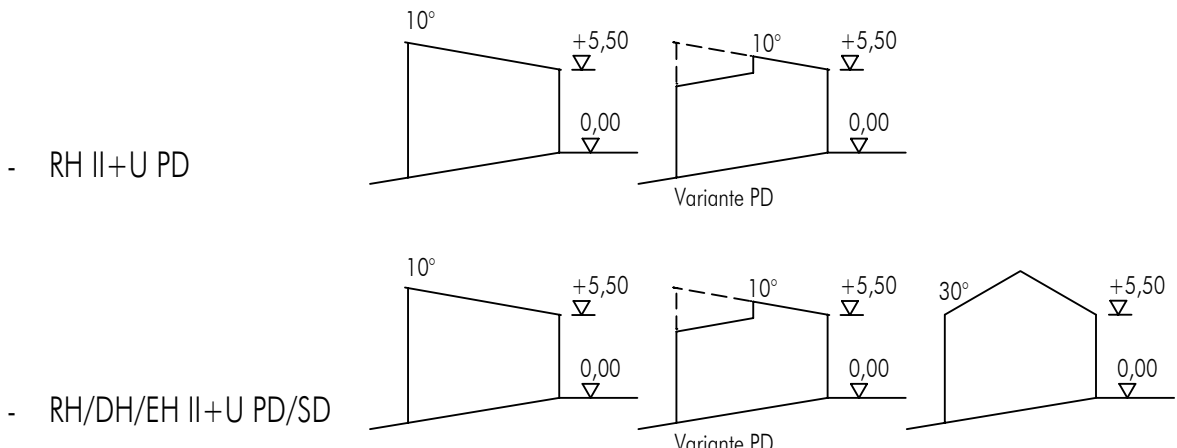


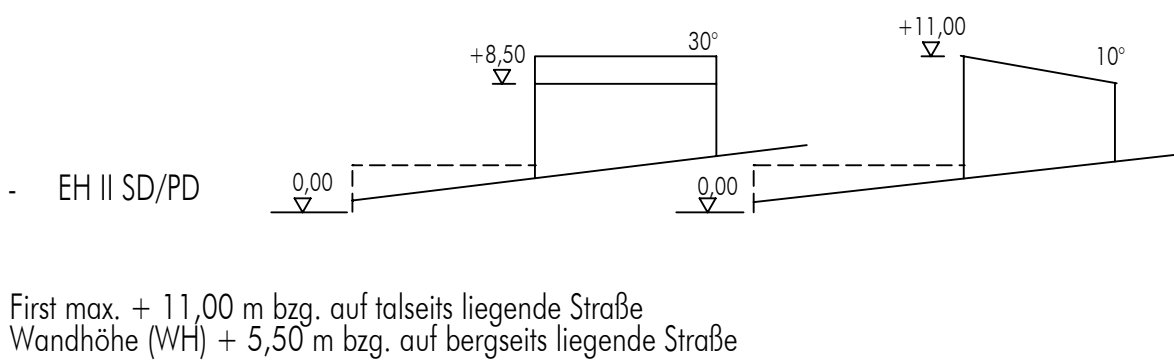
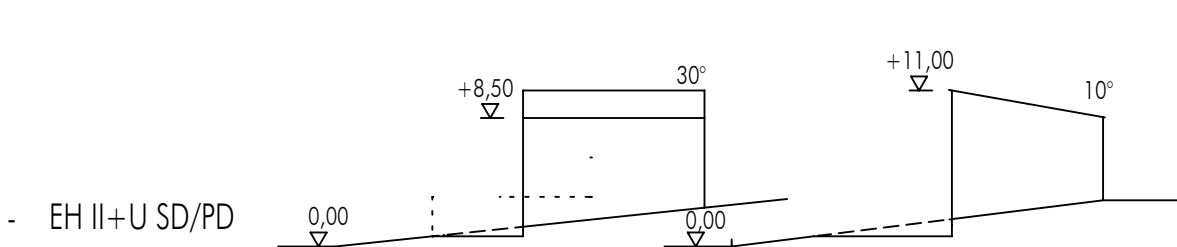
TEIL A FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

1. Hauptgebäude:
- 1.1 In den folgenden Regelschnitten werden festgesetzt:
- maximale zulässige Wandhöhe an der Traufe
 - zulässige Dachformen
 - maximal zulässige Dachneigung
 - Firstrichtung

- 1.1.1 Regelschnitt Typ A - Erschließung von Nordosten (hangseitig)



- 1.1.2 Regelschnitt Typ B - Erschließung von Südwesten (talseitig)



- 1.2 Die Wandhöhe (Definition gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO) wird festgesetzt
- bei Erschließung über Anliegerstraßen (verkehrsberuhigt) in Bezug auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen, von der aus das Gebäude erschlossen wird
 - bei Erschließung über die Wohnsmmelstraße in Bezug auf das Niveau des natürlichen Geländes an der nordöstlichen Baugrenze

Wandhöhe talseits max. 8,50 m (bezogen auf die talseitige Straße)
Wandhöhe bergseits max. 5,50 m (bezogen auf die talseitige Straße)

- 1.3 Firsthöhe maximal 11,00 m (bezogen auf die talseitige Straße)
bzw. 8,00 m (bezogen auf die bergseitige Straße)

- 1.4 Dachdeckung:
- 1.4.1 Typ A: Metall (grau) oder Ziegel (rot) bzw. extensive Dachbegrünung
- 1.4.2 Typ B - PD: Metall (grau) oder Ziegel (rot) bzw. extensive Dachbegrünung
- Typ B - SD: Metall (grau) bzw. Ziegel (rot)

- 1.5 Dachaufbauten - ausgenommen Oberlichtöffnungen - sind nicht zulässig.
Vorrichtungen zur Nutzung der solaren Energie (Kollektoren, Fotovoltaik) sind, auch in aufgeständerter Form, zulässig.

2. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO
Unabhängig von den planlichen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung.
3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 3.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Grenzanbau oder Mindestabstand von 2,0 m zur Grenze.
- 3.3 Pultdach mit max. 10° Neigung oder Flachdach; Wandhöhe an der Traufe max. 2,80 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche
- 3.4 Garagen im Untergeschö (UGa) unter Ausnutzung des natürlichen Gefälles sind zulässig; Erdüberdeckung mind. 50 cm; Wandhöhe max. 3,0 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche.
4. Einfriedungen, Mauern, Stützmauern
Mauern und Einfriedungen sind im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Höhe bis zu 1 m, im übrigen mit einer Höhe bis zu 1,80 m zulässig. Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
5. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen keine scharfen Kanten im Gelände ergeben. Ein harmonischer Übergang an das vorhandene Urelände ist herzustellen.
6. Sonstige Festsetzungen
- 6.1 Antennenverbot
Das Anbringen von Sendantennen (für Mobilfunk o.ä.) ist nicht zulässig.
Ausnahmen können gewährt werden, wenn der Einzelne nachweist, dass die in Art. 112, Abs. 2 Bayerische Verfassung verbürgte Informationsfreiheit dadurch verletzt wird, dass bestimmte Programme aus technischen Gründen nur mit schlechter oder schlechter Qualität oder nur zu bestimmten Tageszeiten empfangen werden können.

- 6.2 Kleintierhaltung
Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig
- 6.3 Regenwassernutzung
Für jedes Gebäude ist ein Regenauftangbehälter zu erstellen. Das anfallende Dachflächenwasser ist zu sammeln und zumindest für die Gartenbewässerung und für die WC-Spülung zu verwenden.

Grünordnung
Festsetzungen durch Text und Hinweise zur Grünordnung nach Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

1. Private Freiflächen
Die nicht überbaubaren Flächen des Baugebiets, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter heimischer Arten zu bepflanzen oder als Graslflächen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.
Ausgefallene Bäume und Sträucher auf nicht einzubauenden Flächen sowie öffentlichen Frei- und Verkehrsgrünflächen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode arten- und qualitätsgleich nachzupflanzen.
2. Baumscheiben in befestigten Flächen müssen einen Mindestdurchmesser von 2,00 m aufweisen; sie sind mit Kaspflaster, Rasen/Wiese oder Bepflanzung zu versehen.
3. Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind entsprechend anzulegen, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
4. Schutz des Oberbodens:
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

5. Zu erhaltender Baum- und sonstiger Vegetationsbestand ist vor Beginn von Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Vorhandener Gehölzbestand auf Grün- und Freiflächen soll, auch wenn der Bebauungs- und Grünordnungsplan dazu keine Festsetzungen enthält, erhalten werden.
6. Garageneinfahrten, Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist (z.B. Wasserschutz); zulässig sind Pflaster mit Kaspflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken.
Bei Wegen, Lagerflächen und sonstigen Flächen soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt werden.

7. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Bäumen zu gliedern; mindestens je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubb Baum zu pflanzen.
Arten nach Liste, Pflanzqualität: Hochstamm STU 20-25 cm.
8. Niederschlagswasser auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen, mit Ausnahme der Verkehrsflächen, ist zu versickern.

9. Artenauswahl für Neupflanzungen, Pflanzpflicht
Dem Standort und der Funktion entsprechend sind Neupflanzungen landschaftsgerecht vorzunehmen. Die Artenauswahl ist dabei der "Potenziellen Natürlichen Vegetation" anzuschließen (Hainsimsen-Buchenwald/silikatholde Brombeer-Heckengesellschaft) bzw. nach Wuchsgebiet dem Naturraum 408 Passauer Abteiland und Neuburger Wald.

- 9.1 Bäume I. Wuchsordnung
Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch
STU 20-25 cm öffentliche Freiflächen
STU 18-20 cm private Freiflächen

Arten:
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplat. Bergahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stieleiche
Quercus petraea Traubeneiche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Salix spec. Weiden in Arten
Ulmus minor Feldulme
Pinus sylvestris Waldkiefer

- 9.2 Bäume II. Wuchsordnung
Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch
STU 16-18 cm öffentliche Freifläche
STU 16-18 cm private Freifläche

Arten:
Acer campestre Feldahorn
Alnus glutinosa Schwarzerle
Betula nigra/pend. Birke
Crataegus monog. Weissdorn
Malus domestica Apfel
Prunus avium Vogelkirsche
Salix spec. Weiden in Arten
Sorbus aucuparia Eberesche
Obstbäume (Hochstamm)

- 9.3 Strauchgehölzpflanzung
Pflanzqualität: v.Str. 60-100 cm
öffentliche und private Freiflächen
- Arten der silikatholde Brombeer-Heckengesellschaft, z.B.
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartniesel
Corylus avellana Hasel
Euonymus europ. Pfaffenhut
Ligustrum vulgare Rainweide
Lonicera xylos. Heckenkirsche
Rhamnus cathart. Kreuzdorn
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hundrose
Rosa glauca Hichtrose
Rubus fruticosus Wildbrombeere
Salix spec. Weiden in Arten
Sambucus nigra/rac. Hollunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
- 9.4 Ergänzend zugelassen für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung in öffentlichen und privaten Freiflächen, Verkehrs-Grünflächen, Innenbereich, Baumscheiben
Pflanzqualität: v.Str./Tb/Co
- Arten, z.B.
Amelanchier lam. Felsenbirne
Forsythia spec. Goldglöckchen
Philadelphus virg. Pfeifenstrauch
Kolkwitzia spec. Kolkwitzie
Heckenkirsche
Fünftfingerstrauch
Rosen
Bodendeckerosen
Spierstrauch
10. Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl nach Ziff. 9, freigestellt. Soweit möglich soll autochthones Pflanzmaterial bzw. Staatsgut verwendet werden (Wuchsgebiet: Naturraum 408).
- Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze wie z.B.
Fagus sylv. pend. Hängebuchen
Picea pungens Blaulichte in Arten
Picea omorika Serbische Fichte
Salix alba tristis Trauerweide
11. Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Versorgungsleitungen sowie dem Nachbarrecht zu beachten, z.B. Mindestabstand für Baumpflanzungen bei
übergeordneten Straßen 4,50 m vom Fahrbahnrand
Freileitungen 8,50 m beidseitig der Leitungssache
12. Die gemäß Planzeichen festgesetzten privaten Freiflächen sollen anstelle intensiv-gemähter Rasenflächen als zweimahlige Wiesenflächen (Blumenwiesen) auf naturnahen, silikatholde Oberboden ausgebildet werden.
13. Freiflächengestaltungsplan:
Für Bauvorhaben, welche je Antragsteller mehr als 4 Gebäudeeinheiten umfassen, ist im Rahmen der Bauangeabe ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der gemäß §1 Abs. 5 BauVO mit dem Bauantrag einzureichen ist.
Dortzu stellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im Einzelnen Angaben zu machen sind über
- das Maß der Versiegelung
- Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
- Lage und Umfang der begrünt Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen
14. Landschaftspflegerischer Begleitplan:
Für das Regenerückhaltebecken und dessen Umfang ist im Zug des Baugenehmigungsverfahrens ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen. Insbesondere die Uferbereiche sollen dabei möglichst naturnah gestaltet werden.

15. Pflege- und Entwicklungskonzept
Im Nordwesten des Planungsgebiets, am Waldrand gelegen, befindet sich ein besonderes schützenswerter Vegetationsbestand. Zum Schutz und zur Erhaltung ist im Zug des Baugenehmigungsverfahrens zu den Erschließungsanlagen für den weiteren Umfang ein langfristiges Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen.
Ziel ist es, weitere Flächen auch im Umfang des Regenerückhaltebeckens zur Entwicklung der vorhandenen schützenswerten Bestände bereitzustellen.
16. Erhalt von Gehölzbeständen
Alle Gehölzbestände außerhalb der baulichen Erweiterungflächen und der Waldabstandsflächen, auf denen eine bauliche Erweiterung nicht zulässig ist, sind vollständig zu erhalten, dies gilt im besonderen auch für die Bauphase.

TEIL B PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Nr. 3,4,5 sind nicht zugelassen (§1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 2.2 GFZ 0,8 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- 2.3 II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
Ab einer Geländeneigung von 1,50 m bezogen auf die Haustiefe bzw. Hausbreite ist Hangbauweise anzuwenden.
zwei Vollgeschosse und Untergeschö als Höchstgrenze zulässig
- 2.4 II + U
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 3.1 o offene Bauweise
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Baugrenze für EFH und DH- Bebauung; bei RH- Bebauung gilt diese Baugrenze als Baulinie
- 3.4 Grenzverlauf zwischen nebeneinander liegenden Baufeldern
- 3.5 PD Pultdach, Neigung max. 10°
- 3.6 SD Satteldach, Neigung max. 30°
- 3.7 FD Flachdach
- 3.8 WD Walmdach, Neigung max. 10°
- 3.9 ZD Zeltdach, Neigung max. 10°
4. Verkehrsflächen
- 4.1 Strassenverkehrsfläche (öffentlich)

- 4.2 verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)
- 4.3 öffentlicher Fußweg
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie
5. Flächen für Versorgungsanlagen
- 5.1 Flächen für Versorgungsanlagen
- 5.2 Trafostation
6. Hauptversorgungsleitungen
- 6.1 Hochspannungsleitung 110 KV
- 6.2 Abwasserleitung/ Wasserversorgungsleitung
7. Grünflächen
- 7.1 private Grünfläche
- 7.2 private Freifläche, nicht einzubauend, an Wohnstraßen: Siehe Grünordnung
- 7.3 private Freiflächen nicht einzubauend, an Wohnwegen: Siehe Grünordnung
8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
- 8.1 Wasserflächen
- 8.2 Retentionsteich
- 8.3 Flächen für Retentionseinrichtungen
- 8.4 Pumpwerk
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 9.1 zu erhaltende Bäume und Strauchgehölzpflanzungen aus heimischen Arten
- 9.2 zu erhaltender Vegetationsbestand mit besonderer Schutzwürdigkeit
- 9.3 Neupflanzung standortgerechter Einzelbaum der I. Wuchsordnung nach Artenliste
- 9.4 Neupflanzung standortgerechter Einzelbaum der II. Wuchsordnung nach Artenliste
- 9.5 Strauchgehölzneupflanzung aus heimischen Arten
- 9.6 Umgriff, für den ein Pflege- und Entwicklungskonzept nach naturschutzrechtlichen Kriterien zu erstellen ist
10. Flächen für Landwirtschaft und Wald
- 10.1 zu erhaltende Waldflächen (privat)
- 10.2 zu beseitigende Waldflächen (privat)
- 10.3 Sukzessionsflächen = zukünftige Waldflächen (privat)
11. Sonstige Planzeichen
- 11.1 N Nebenanlagen
- 11.2 Ga Offene Kleingaragen gem. Garagenverordnung
- 11.3 UGa Garagen im Untergeschoss
- 11.4 St Stellplätze
- 11.5 St Stellplatz (öffentlich)
- 11.6 Böschung
- 11.7 Baumwurfgränze (25 m Abstand zur Waldkante)
Dachkonstruktionen innerhalb dieses Bereichs sind zu verstärken
- 11.8 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- 11.9 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 11.10 Hauptgebäude mit Nebengebäude
12. Hinweise
- 12.1 Flurnummern
- 12.2 Grundstücksgrenzen und Grenzsteine
- 12.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- 12.4 Landschaftsschutzgebiet mit Umgrenzung (es gilt der Innenrand der Grenze)
- 12.5 geplanter Bannwald
- 12.6 Umgrenzung von Biotopen laut amtlicher Kartierung
- 12.7 Grenzverlauf zwischen Baufeldern

VERFAHRENSVERMERKE

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM ...28.07.2011... MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM ...12.08.2011... BIS ...12.09.2011... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDE IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 17. ...03.08.2011... BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM ...07.11.2011... GEMÄSS § 10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER

PASSAU, STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER

PASSAU, STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER

PASSAU, STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER

PASSAU, STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER

PASSAU, STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER

PASSAU, STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER

PASSAU, STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER

PASSAU, STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER

PASSAU, STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER

PASSAU, STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER

PASSAU, STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER

PASSAU, STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER