PASSAU

Leben an drei Flüssen

ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU

"WEITENWEGFELD"

GEMARKUNG HEINING

STADTPLANUNG	6348-35	STATUS	DATUM	NAME
	BEARBEITET	(DIGITALISIERTES DUPLIKAT)	10.01.2006	WH
M 1 : 1000	GEÄNDERT			
PLANUNG: PLANUNGSBÜRO STEPHAN ZITELSBERGER SCHALDINGER STRASSE 60 94036 PASSAU			JULI 2004	

STADTPLANUNG

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU

„WEITENWEGFELD“

GEMARKUNG: HEINING

PASSAU
Leben an drei Flüssen

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 13.09.04 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 15.10 BIS 15.11.04 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN: ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR: 18 VOM 06.10.04 BEKANNTGEMACHT: DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 20.12.04 GEMÄSS § 10 BAUGB I.V.M. ART. 91 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BAYERN STADT PASSAU 30
SIEGEL

PASSAU, 27.12.2004
STADT PASSAU

OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAG DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 9 AM 04.05.05 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT BEI DER STADT PASSAU, STADTPLANUNG, WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

BAYERN STADT PASSAU 30
SIEGEL

PASSAU, 20.04.2005
STADT PASSAU

OBERBÜRGERMEISTER

Alte Poststr.
431/95
177/12
164/4
164/5
164/3
173/2
173/5
173
189/5
189/11
189/63
189/61
189/89
189/90
189/78
ERWEITERUNGS ZUFAHRT
e g f e l d
WA
E
0,3
0,6
II o SD
GA
ST
1
2
3
4
5
360
365

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 (WA) ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO
BEGRENZUNG DER WOHNEINHEITEN:
PRO GEBÄUDE IST MAX. 1 HAUPTWOHNUNG UND 1 EINLIEGERWOHNUNG MIT BIS 40 M² WOHNFLÄCHE ZULÄSSIG.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 0.3 MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL

2.2 (0.6) MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL

2.3 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

3.1 o OFFENE BAUWEISE

3.2 BAUGRENZE

3.3 E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

ENTFÄLLT

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖFFENTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

ENTFÄLLT

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT (GEHWEG)

6.2 PRIVATSTRASSE - STRASSENBREITE 5,00 M UND GEHSTEIG - BREITE 1,20 M

6.3 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (TRENNLINIE ZWISCHEN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN UND PRIVATEN FLÄCHEN)

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE ABLAGERUNGEN

ENTFÄLLT

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

8.1 —◇——◇— GEPLANTER ABWASSERKANAL

9. GRÜNFLÄCHEN

ENTFÄLLT

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER-SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

ENTFÄLLT

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

ENTFÄLLT

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DIE FORSTWIRTSCHAFT ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

12.1 (BESTEHENDE LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHE)

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.1 ANZUPFLANZENDE BÄUME; BODENSTÄNDIGE ARTEN

13.2 ANZUPFLANZENDE STRÄUCHER; BODENSTÄNDIGE ARTEN

13.3 GEGENÜBER LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN IST EINE ÜBERGANGSBEPFLANZUNG BZW. EIN PFLANZSTREIFEN HERZUSTELLEN.

13.4 NEUPFLANZUNGEN:
DIE GRÜNFLÄCHEN SIND GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN

13.5 PFLANZGEBOT:

13.3.1 FÜR DURCH PFLANZGEBOTE FESTGELEGTE BAUMPFLANZUNGEN SIND NUR FOLGENDE BAUMARTEN ZULÄSSIG:

FAGUS SYLVATICA	-ROTBUCHE
PICEA ABIES	-FICHTE
BETULA VERRUCOSA	-BIRKE
CARPINUS BETULUS	-HAINBUCHE
QUERCUS ROBUR	-STIELEICHE
QUERCUS PETRAEA	-TRAUBENEICHE
PINUS SYLVESTRIS	-KIEFER
POPULUS TREMULA	-ESPE
SORBUS AUCAPARIA	-EBERESCHE
OBSTBÄUME	-HOCH- UND HALBSTÄMME

13.3.2 FÜR DURCH PFLANZGEBOTE FESTGELEGTE STRAUCHPFLANZUNGEN SIND NUR FOLGENDE GEHÖLZARTEN ZULÄSSIG:

SALIX CAPREA	-SALWEIDE
RHAMNUS FRANCULA	-FAULBAUM
SAMBUCUS RACEMOSA	-TRAUBENHOLLUNDER
CORYLLUS AVELLANA	-HASEL
EUCNYMUS EUROPAEUS	-PFAFFENHÜTCHEN
CORNUS SANCUINEA	-HARTRIEGEL
CORNUS MAS	-KORNELKIRSCHE
VIBURNUM OPULUS	-SCHNEEBALL
LIGUSTRUM VULCARE	-LIGUSTER
LONYCERA XYLOSTEUM	-HECKENKIRSCHE
ROSA CANINA	-HUNDSROSE

DIE RANDPFLANZUNGEN KÖNNEN AN DER GARTENINNENSEITE MIT BLÜTENSTRÄUCHERN ERGÄNZT WERDEN.

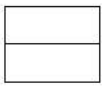
13.3.3 BÄUME UND GROSSSTRÄUCHER MIT LANDSCHAFTSFREMDEM CHARAKTER SIND IM GESAMTEN BEREICH NICHT ZUGELASSEN.

13.3.4 PRIVATE VORGÄRTEN MIT GESTALTUNGSVORSCHRIFT SIND SO ANZULEGEN UND ZU BEPFLANZEN, DASS EIN EINHEITLICHER STRASSENRAUM ENTSTEHT.

14. REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

ENTFÄLLT

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

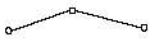
15.1  HAUPTFIRSTRICHTUNG; BEI PARZELLE 1, 3 UND 5 IST DIE DREHUNG UM 90 GRAD (PARALLEL ZUR STRASSE) ZULÄSSIG.

15.2 SD SATTELDACH; WAHLWEISE KÖNNEN AUCH PULT- UND WALMDÄCHER ERRICHTET WERDEN.

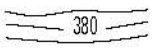
15.3 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

16. HINWEISE

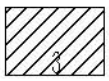
16.1 _ _ _ _ _ _ VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

16.2  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

16.3 173 173/5 FLURSTÜCKSNUMMER

16.4 

HÖHENLINIE MIT HÖHENANGABE Ü. NN

16.5 

BESTEH. HAUPTGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

16.6 BESTEH. NEBENGEBÄUDE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(FESTSETZUNGEN NACH ART. 91 BAYBO ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN)

0.1 GEBÄUDE

0.1.1 DACHFORM SATTELDACH NEIGUNG 25° - 35°
(GLEICHE NEIGUNG FÜR BEIDE DACHFLÄCHEN)

0.1.2 DACHDECKUNG: ZIEGELDECKUNG ODER BETONDACHSTEINE NATURROT ODER DUNKELBRAUN
NICHTREFLEKTIERENDE BLECHE MIT AUSNAHME VON UNBESCHICHTETEN
BLEI-; KUPFER- UND ZINKDÄCHERN

0.1.3 KNIESTOCK: MAX. 1,30 M VON OK ROHDECKE BIS OK FUSSPFETTE

0.1.4 DACHAUFBAUTEN MAX. 2 DACHGAUPEN PRO DACHSEITE MIT JE MAX. 2,00 M² VORDERANSICHTSFLÄCHE
FASSADENBÜNDIGE UND VORSPRINGENDE ZWERCHGIEBEL BIS ZU EINER BREITE VON MAX. 1/3 DER GEBÄUDELÄNGE.
DACHNEIGUNG WIE HAUPTDACH, FIRST ABGESETZT.

0.1.5 GESCHOSSHÖHEN: MAX. 2,90 M

0.1.6 WANDHÖHE: MAX. 6,50 M

0.1.7 SOCKEL: PUTZSOCKEL MAX. 0,50 M , DEM GELÄNDEVERLAUF ANGEPASST

0.1.8 ANLAGEN ZUR NUTZUNG DER SONNENENERGIE SIND SOWOHL AUF DEN DACHFLÄCHEN ALS AUCH AN DEN SENKRECHTEN BAUTEILEN, WIE AUSSENWÄNDEN UND BRÜSTUNGEN, ZULÄSSIG.

0.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND IN IHRER DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN.

0.3 EINFRIEDUNGEN

HOLZLATTENZÄUNE UND MASCHENDRAHTZÄUNE MIT HECKENHINTERPFLANZUNG; HÖHE MAX. 1,50 M.

0.4 GARAGENVORFLÄCHEN

GARAGENVORFLÄCHEN SIND MIT PFLASTERFLÄCHEN, RASENPFLASTER ODER RASENGITTERSTEINEN NACH DIN HERZUSTELLEN; VERSIEGELTE FLÄCHEN AUS ASPHALT SIND ZULÄSSIG.
STELLPLÄTZE VOR DEN GARAGEN SIND ZULÄSSIG, KÖNNEN JEDOCH NICHT AUF DEN "NACHWEIS DER STELLPLÄTZE" ANGERECHNET WERDEN.

0.5 TELEFON- UND VERSORGUNGSLEITUNGEN

TELEFON UND VERSORGUNGSLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU VERLEGEN.

0.6 ABWASSERENTSORGUNG

ES WIRD EMPFHOHLEN; ANFALLENDES OBERFLÄCHENWASSER IN ZISTERNEN ZU SAMMELN UND WIEDER ZU VERWENDEN.

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN

"WEITENWEGFELD"
GEMARKUNG HEINING

I. PLANUNGSGEBIET

DAS BAUGEBIET "WEITENWEGFELD", GMKG. HEINING, LIEGT ÖSTLICH DES BEREITS BEBAUTEN BAUGEBIETES "FÜRSTENZELLER STRASSE" INNERHALB DES ORTSTEILS NEUSTIFT.

DAS GEBIET WIRD
IM NORDEN VON DER EINZEILIGEN BEBAUUNG SÜDLICH DER ALTEN-POST-STRASSE,
IM OSTEN UND SÜDOSTEN VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN MIT WIRTSCHAFTSGEBÄUDEN UND TEILBEBAUUNG, IM WESTEN VON DER HERMANN WÖSNER STRASSE MIT ANGRENZENDEM BAUGEBIET FÜRSTENZELLER STRASSE BEGRENZT.

DER GELTUNGSBEREICH ENTHÄLT FOLGENDE GRUNDSTÜCKE:
TEILFLÄCHE DES GRUNDSTÜCKES MIT DER FLURNR. 173, GMKG. HEINING

II. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ENTWICKELT UND DIENT ZUR DECKUNG EINES DRINGENDEN BEDARFS AN EINFAMILIENHAUSPARZELLEN IN DIESEM STADTTEIL.

DER BEBAUUNGSPLAN SOLL EINE GEORDNETE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG SOWIE EINE DEM WOHL DER ALLGEMEINHEIT ENTSPRECHENDE SOZIALGERECHTE BODENNUTZUNG GEWÄHRLEISTEN UND DAZU BEITRAGEN, EINE MENSCHENWÜRDIGE UMWELT ZU SICHERN.

ALS ART DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD AUF MAX. 0,3 GRZ UND MAX. 0,6 GFZ BEGRENZT:

AUS STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN (LÄNDLICHER BEREICH, ANGRENZEND AN LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN, WELCHE SICH INNERHALB DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEM GEBIETES BEFINDEN) WERDEN DIE WOHNEINHEITEN AUF MAX. 1 HAUPTWOHNUNG UND 1 EINLIEGERWOHNUNG PRO GEBÄUDE BEGRENZT.

III. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE

DAS GELÄNDE FÄLLT NACH NORDEN HIN LEICHT AB, IM SÜDEN BILDET ES DEN HOCHPUNKT ZU DER VERBLEIBENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHE WELCHE DANN EBENFALLS IN SÜDLICHER RICHTUNG LEICHT ABFÄLLT.
DIE BAUGRUNDSTÜCKE WEISEN GEWACHSENEN, BÜNDIGEN BODEN AUF.

IV. ERSCHLIESSUNG

DIE ERSCHLIESSUNG ERFOLGT ÜBER DIE HERMANN WÖSNER STRASSE.
DIE HÄUSER IN DER ZWEITEN REIHE WERDEN DURCH EINE STICHSTRASSE ERSCHLOSSEN, WELCHE VORERST NACH DEN ZUFAHRTEN DER GRUNDSTÜCKE ENDET. IM FALLE EINER ZUKÜNFTIGEN ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSGEBIETES BESTEHT DIE MÖGLICHKEIT DIE STICHSTRASSE ZU VERLÄNGERN UM EINE WEITERE ERSCHLIESSUNG ZU ERMÖGLICHEN.

BEI EINER ERWEITERUNG DES BAUGEBIETES HAT DER BAUTRÄGER / ANTRAGSTELLER DEN IM PLAN FESTGESETZTEN GEHWEG ENTLANG DER HERMANN-WÖSNER-STRASSE AUF EIGENE KOSTEN ZU ERRICHTEN UND DER STADT PASSAU ZU ÜBEREIGNEN.

V. KANALISATION

DAS BAUGEBIET WIRD AN DAS BESTEHENDE MISCHSYSTEM DER ANGRENZENDEN BEBAUUNG ANGESCHLOSSEN.

VI. ENERGIE- UND WASSERVERSORGUNG

DIE ENERGIE- UND WASSERVERSORGUNG ERFOLGT DURCH DIE STADTWERKE PASSAU.

VII. GRÜNORDNUNG

NACH FERTIGSTELLUNG DER GEBÄUDE IST DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTE GRÜNORDNUNG (PFLANZGEBOTE) AUSZUFÜHREN. ES DÜRFEN NUR EINHEIMISCHE GEHÖLZE GEPFLANZT WERDEN.

VIII. DENKMALSCHUTZ

EVTL. ERWEITERUNGEN DES BAUGEBIETES "WEITENWEGFELD" HABEN IN ABSTIMMUNG MIT DEM BAYER. BAUDENKMALS "FÜRSTENZELLER STRASSE 6" ZU VERMEIDEN.

PASSAU, DEN 27.12.2004

STADT PASSAU
STADTPLANUNG

STADT PASSAU

BAUDIREKTOR

OBERBÜRGERMEISTER