

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplanentwurf vom 10.11.03 mit Begründung hat vom 28.11.03 bis 29.12.03 öffentlich auszulegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 24 vom 19.11.03 bekanntgemacht.

Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 9.2.04 gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO als Satzung beschlossen.



Passau, 12.02.2004

Stadt Passau

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauGB der Regierung von Niederbayern zur Genehmigung vorgelegt. Die Regierung hat mit Schreiben vom keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Landshut,
Regierung von Niederbayern

Siegel

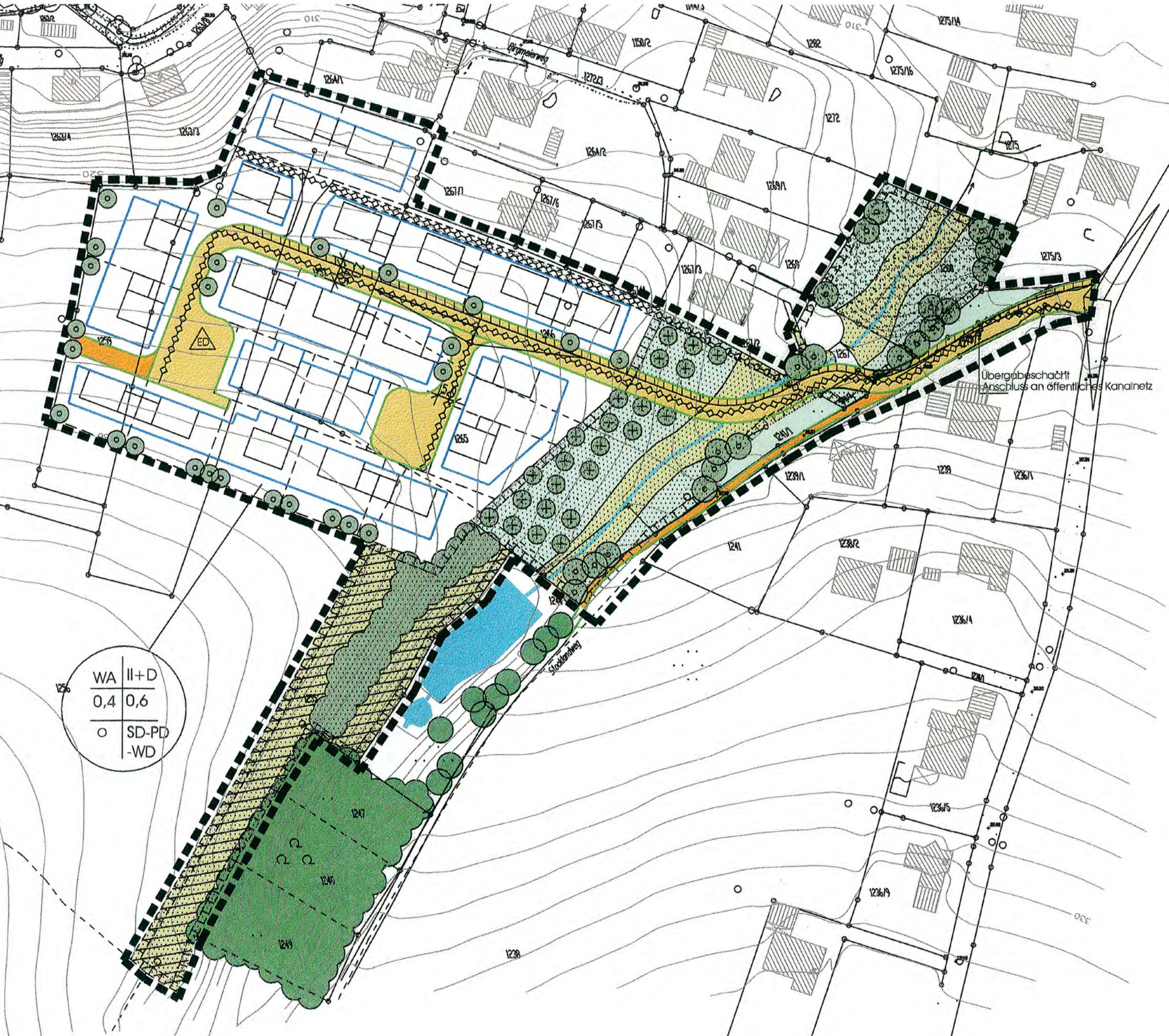
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 10 am 02.06.04 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zur Einsicht im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht während der Dienststunden bereit.

Passau, 28.05.2004

Stadt Passau

Oberbürgermeister





A. Festsetzungen

1. Grenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

Mindestgröße der Baugrundstücke für EFH
> 430 m² für DH > 600 m²

GRZ 0,45 Maximal zulässige Grundflächenzahl

GFZ 0,6 Maximal zulässige Geschossflächenzahl

Wandhöhe max. 6,50 an der Traufseite, die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 2 - 7 BayBO

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind harmonisch dem Urelände anzupassen.

II+D Dachgeschoß kein Vollgeschoß

4. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen



Offene Bauweise



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Abstandsflächen Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
Grenzanbau Garagen können an eine Grundstücksgrenze angebaut werden. Darüberhinaus gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

5. Zahl der Wohneinheiten

Je selbständigem Gebäude sind max. eine Wohneinheit und eine Einliegerwohnung zulässig; bei DH max. 1 WE je Doppelhaushälfte

6. Dächer der Hauptgebäude

Dachform und Dachneigung Zulässig sind: Satteldächer bis 35° Neigung
Pultdächer bis 22° Neigung
Walmdächer bis 22° Neigung

Dachaufbauten Es sind max. zwei Dachgauben pro Dachfläche bis zu einer max. Ansichtfläche von 1,75 m² zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

7. Garagen und Nebengebäude

Wandhöhe Die Wandhöhe an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 2 und 3 BayBO darf nicht mehr als 3,00 m im Mittel betragen.

Dachform und Dachneigung Garagen sind in Dachform und Neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Grenzanbau Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profiligleich auszuführen.

Garagen sind in einem Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

8. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche öffentlich



Mehrzweckstreifen



landwirt. Wege und Fußwege öffentlich



Sichtdreiecke sind von Hindernissen höher 80 cm freizuhalten.

9. Grünordnung



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Private Grünflächen standortgerechte Wiese
Pflege: zweimalige Mahd pro Jahr



öffentliche Grünflächen: standortgerechte Wiese
Pflege: zweimalige Mahd pro Jahr



Standortgerechte Laubbäume zu pflanzen
gemäß Artenliste 1



Standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen
gemäß Artenliste 2



Obstbäume zu pflanzen gemäß Artenliste 1



struktur- und artenreiche Ruderalflur
Pflege: einmalige Mahd je 3 Jahre



Bachrenaturierung
Sukzessionsfläche Bachufer
zur Entwicklung von Binsen, Gräsern und Hochstaudenfluren
Pflege: Mahd 1 x in 3 - 5 Jahren

Auf jedem Baugrundstück soll ein standortgerechter Laubbaum je 200 m² Grundstückfläche gepflanzt werden.

Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuasten, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt usw. zu beachten.

Entlang Landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2,0 m überschreiten, ein Pflanzabstand von 4,0 m einzuhalten.

Pflege der Pflanzung

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

10. Einfriedungen Zulässig sind Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen, sonst mit einer Höhe bis zu 1,50 m. Sockelmauern für Einfriedungen sind unzulässig.

11. Stützmauern Stützmauern zur Geländeabstützung sind bis zu einer Höhe von 1,50 zulässig.

12. Oberflächenwasser

Die Oberflächenwasser der Dachflächen sind auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen zu sammeln oder über Versickerungsmulden und -anlagen zu versickern. Ein Überlauf der Zisternen oder Versickerungsanlagen ist an das Kanalnetz anzuschließen.

13. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenschichten sind oberflächlich mit einer Deckschicht zu versehen.

14. Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.

15. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Abwasserleitung

16. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



Abwasserleitung

B. Hinweise



Vorhandene Flurgrenzen und Flursteihe



Flurstücknummern



Vorgeschlagene Gebäude



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Gehölze Bestand



private Grünflächen