

Bebauungs- und Grünordnungsplan			
An der Stephanstrasse Gemarkung Hacklberg 24. Änderung			Bauvorhaben
Firma Donaubauer Grundstücks GmbH Reuthinger Weg 3 94036 Passau			Bauherr
Dipl.Ing. Barbara Franz Landschaftsarchitektin Ilzleite 22, 94034 Passau Tel. 08 51/4 28 39 Fax 08 51/4 26 24			Planung
Vorentwurf	1:1000	18.10.2006 geändert am 20.12.2006	471.201
<small>ctb: 2006-09-19-Stephanstrasse plt: 2006-12-20-471-201</small>			

# Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplanentwurf vom 20.12.2006 mit Begründung hat vom 26.01.2007 bis 26.02.2007 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 1 vom 17.01.2007 bekanntgemacht.

Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 07.05.2007 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.



Passau, 14. MAI 2007  
Stadt Passau

*Albert Faulstich*  
Oberbürgermeister *AF*

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 17 am 16.08.2007 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zur Einsicht im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht während der Dienststunden bereit.



Passau, 7. AUGUST 2007  
Stadt Passau

*Albert Faulstich*  
Oberbürgermeister *AF*

WA	II+D
0,4	0,8
0	SD-PD
	-WD

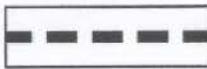
B Biotop Nr. 71/2 BV

L



## A. Festsetzungen

### 1. Grenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

### 2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

### 3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl

GFZ 0,8 Maximal zulässige Geschossflächenzahl

Wandhöhe max. 7,30 m

Die Wandhöhe wird bestimmt gemäß

Art. 6 Abs. 3 Satz 2-7 BayBO

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu vermeiden.

Ggf. ist ein harmonischer Ausgleich - in Abstimmung mit der Stadt Passau - mit dem Urgelände herbeizuführen.

II Anzahl der Vollgeschoße II

### 4. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

O 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.

Hangbauweise Ab einer Geländeneigung von 1,50 m bezogen auf die Haustiefe/-breite ist Hangbauweise auszuführen.

### 5. Zahl der Wohneinheiten

Je selbständigem Gebäude sind max. eine Wohneinheit und eine Einliegerwohnung (max. 50,00 m<sup>2</sup>) zulässig; bei DH max. 1 WE je Doppelhaushälfte

### 6. Dächer der Hauptgebäude

Dachform und Dachneigung: Zulässig ist:

SD Satteldach bis 35° Neigung

PD Pultdach bis 22° Neigung

WD Walmdach bis 28° Neigung

Dachaufbauten Dachgauben sind zulässig (kein Vollgeschoss)  
Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachdeckung Bleidächer sind unzulässig.

## 7. Garagen und Nebengebäude

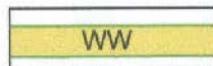
Wandhöhe	Die Wandhöhe an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 2 und 3 BayBO darf in Bezug auf das Straßenniveau nicht mehr als 3,00 m im Mittel betragen.  Talseitige Garagen dürfen max. 10 cm über Straßenniveau liegen. Die mittlere Wandhöhe darf max. 4,60 m betragen.
Dachform und Dachneigung	Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Neigung dem Hauptgebäude anzupassen.
Grenzanbau	Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profulgerecht auszuführen. Garagen sind in einem Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.  Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. (Rasengitter, Rasenfuge etc.)

## 8. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche öffentlich

Neben der öffentlichen Straßenfläche ist beidseitig ein Schrammbord in einer Breite von 50 cm auf der privaten Grundstücksfläche festgesetzt. Dieses Schrammbord ist als Rasenfläche herzustellen und von Einfriedungen freizuhalten: Zaungrenze 50 cm



Wanderweg, beschränkt öffentlicher Weg



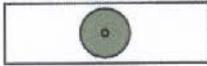
Sichtdreiecke sind von Hindernissen Höhe 80 cm freizuhalten.

Die erforderlichen Sichtflächen sind einzuhalten. Von den Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden. Der Schutz vor evtl. Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen obliegt den einzelnen Bauwerbern.

## 9. Grünordnung



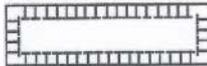
extensiv gepflegte Wiesenfläche, zulässige Bepflanzung in Form von Einzelgehölzen oder einzelnen Gehölzgruppen, Bäume und Sträucher gemäß Artenliste 1 und 2 sowie Obstgehölze  
Bauliche Anlagen sind unzulässig.



Standortgerechte Laubbäume zu pflanzen Artenliste 1



Sukzessionsflächen Waldrandbereich



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



Ausgleichsfläche, Laub- Mischwald

Ausgleichsmaßnahmen:

Der erforderliche Ausgleich bzw. die Ausgleichsmaßnahmen für diesen Eingriff haben entsprechend der Anlage 2 "Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung" zur Begründung zu erfolgen.

Auf dem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind mit anzurechnen.

Zur Begrünung von Stellplatzanlagen ist ein Baum je vier Stellplätze nach Artenliste 1 innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Parkplatzbäume sind auf die geforderte Gesamtzahl der Bäume anzurechnen.

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, Tiefbauamt usw. zu beachten.

Entlang landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2,00 m überschreiten, ein Pflanzabstand von 4,0 m einzuhalten.

## Artenlisten

### Artenliste 1

Bäume: H.3xv.mDb, STU 20-25 cm  
Sol. 3xv.mDb, 300-350 cm

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

### Artenliste 2

Heister 2xv.mB. 150-175 cm

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

v. Sträucher 4 Triebe, 60-100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix fragilis</i>	Knackweide
<i>Salix viminalis</i>	Flechtweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder

### Pflege der Pflanzung

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

Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

#### 10. Einfriedung

Zulässig sind Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen, sonst mit einer Höhe von 1,20 m.

#### 11. Stützmauern

Statisch erforderliche Stützmauern im Grundstück bis zu einer Höhe von max. 1,50 m sind auf dem Grundstück zulässig. Stützmauern mit Wirkung auf die freie Landschaft (insbesondere Grundstücksgrenze) sind unzulässig.

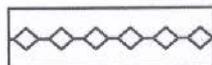
#### 12. Schutz des Oberbodens

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

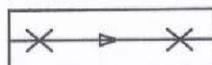
#### 13. Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen zu sammeln. Ein Überlauf der Zisternen ist rückstausicher an das Kanalnetz anzuschließen.

#### 14. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

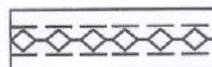


Abwasserleitung



bestehende Abwasserleitung zu verlegen

#### 15. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

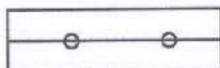


Abwasserleitung

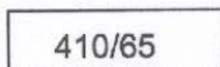
#### 16. Telekommunikationsleitungen

Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

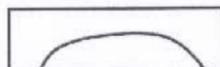
## B. Hinweise



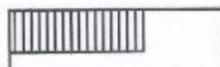
vorhandene Flurgrenzen und Flursteine



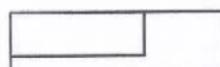
Flurstücknummern



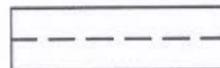
Höhenlinien



Gebäude Bestand



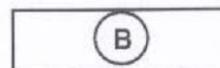
vorgeschlagene Gebäude



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Baumwurfzone: Breite 30,00 m



Biotop Nr. 71/2 BV



Landschaftschutzgebiet geplant



Gehölz Bestand



Fichtenforst



Laub-Mischwald



Landwirtschaftliche Nutzfläche