

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM ~~20.08.08~~ MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM ~~17.10.2008~~ BIS ~~17.11.2008~~ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. ~~25~~ VOM ~~08.10.2008~~ BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM ~~26.01.2009~~ GEMÄSS § 10 BAUGB i.V.m. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



SIEGEL

PASSAU, DEN ~~29.01.2009~~.....  
STADT PASSAU

OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. ~~3~~ AM ~~04.02.2009~~ RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEI DER STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.



SIEGEL

PASSAU, DEN ~~29.01.2009~~.....  
STADT PASSAU

OBERBÜRGERMEISTER

Bebauungsplan- und Grünordnungsplan

"Graneck"

Baugebiet

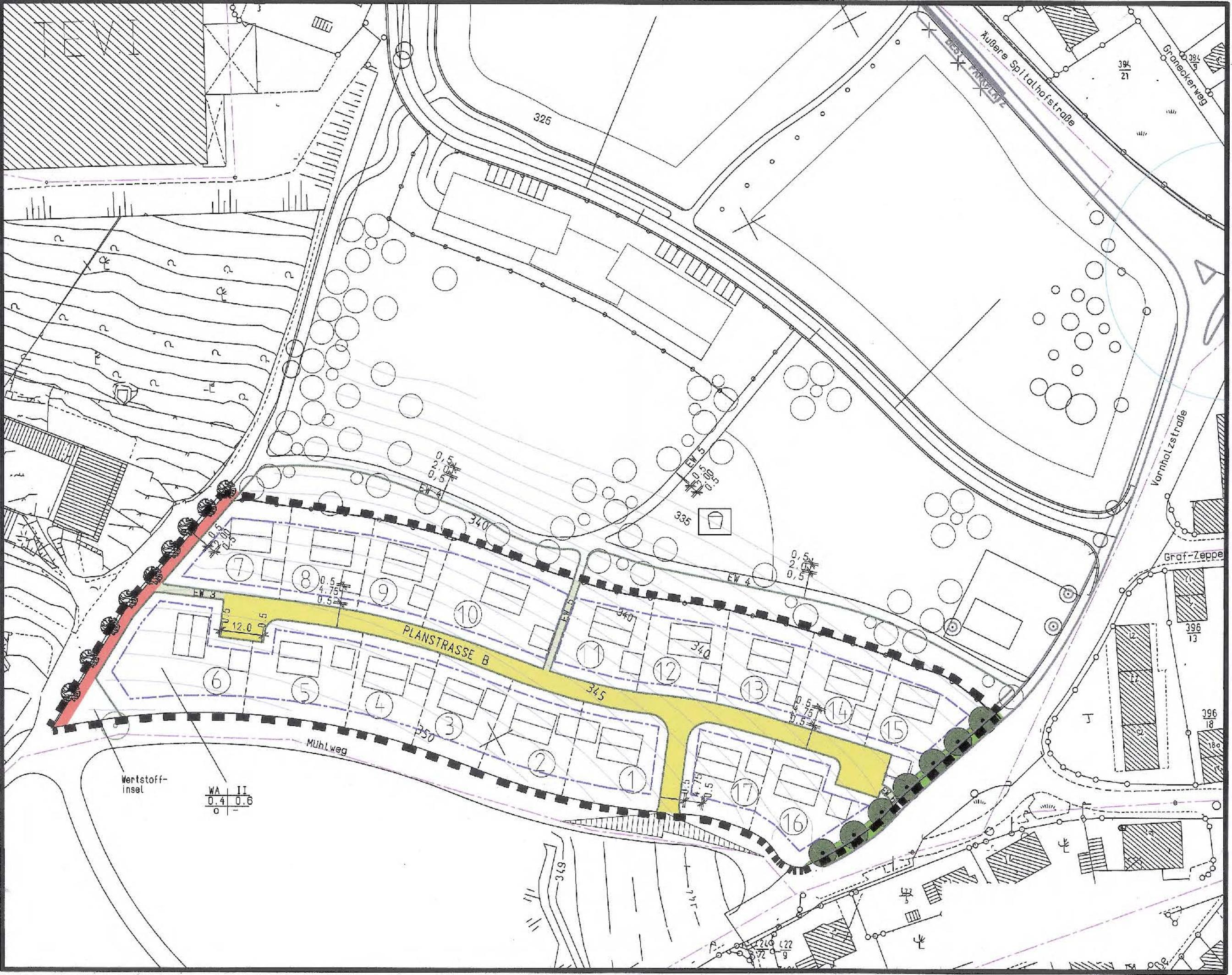
Stadt Passau

Gemarkung: Haidenhof

2. Änderung

M 1:1000

19.11.2008



WA	IT
0.4	0.6
0	-

PLANSTRASSE B

7

8

9

10

11

12

14

15

6

5

4

3

2

1

17

16

Graf-Zeppe

Vornholzstraße

Kußere Spitalhofstraße

Gräneckeweg

Mühlweg

325

394/21

396/13

396/18

349

335

340

340

340

345

350

EW 3

EW 4

EW 5

EW 4

12.0 0.5

0.5  
4.75  
0.5

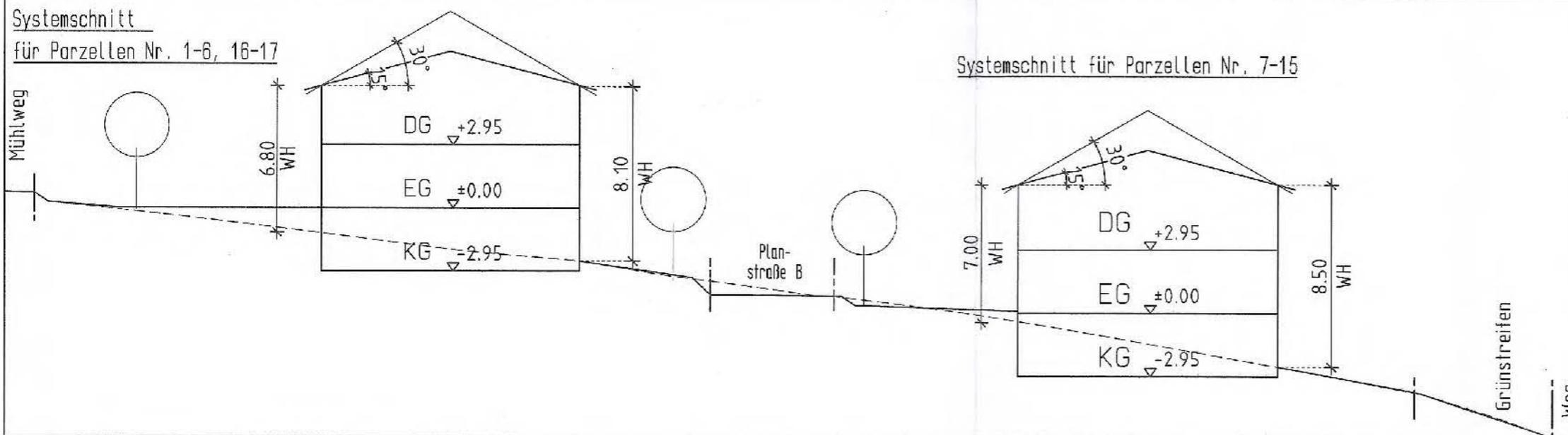
0.5  
2.0  
0.5

0.5  
4.75  
0.5

0.5  
4.75  
0.5

226/22  
72/9

### 3. Systemschnitt



### Textliche Festsetzungen

#### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

##### 1.1 Gebäude im WA-Gebiet

1.1.1 Freistehende Häuser Parzellen 1-17  
Je Haus max. 2 Wohneinheiten

##### 1.1.1.1 Dachform, Neigung, Deckung:

Satteldach	15°-30°
Versetztes Pultdach	7°-30°
Walmdach	7°-30°
Flachdächer	

1.1.1.2 Dachdeckung: Blech, Ziegel- oder Betondachsteine

1.1.1.3 Wandhöhe: nach Systemschnitt (Ziffer 3)

##### 1.1 Garagen

An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten. Grenznahe Garagen (nach BayBO) sind zulässig. Garagen dürfen max. 10cm über Straßenniveau liegen.

##### 1.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzlatte- oder Maschendrahtzäunen jeweils mit Heckenhinterpflanzung mit max. 1,50m Höhe im WA zulässig. Höhe im Bereich von Sichtfeldern max. 0,80m. Bei den Parzellen 1 bis 6 sowie 16 und 17 ist – zur Planstraße hin – jeweils ein Abstand von 0,50m zum Fahrbahnrand bzw. Gehweg einzuhalten. Der sich dadurch ergebende Grünstreifen ist vom Bauherren zu pflegen und sauber zu halten. Insbesondere sind hier unterirdische Versorgungsleitungen, Straßenlaternen, Stromverteilerkästen usw. entschädigungslos zu dulden.

##### 1.3 Geländeangleichung / Stützmauern

Geländeangleichungen, insbesondere an benachbarten Grundstücksgrenzen, sind mit Böschungen im natürlichen Gefälle vorzunehmen und zu bepflanzen. Geländebedingte Stützmauern sind im WA bis zu einer Höhe von max. 1,50m, zulässig.

##### 1.4 Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

##### 1.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mit der Stadt Passau abzustimmen (Werbeanlagensatzung).

##### 1.6 Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind sowohl auf Dachflächen als auch auf senkrechten Bauteilen wie Außenwänden und Brüstungen zulässig.

##### 1.7 Abwehrender Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. ihrer Zufahrten müssen § 3 Abs.5 DVBayBO vom 02.07.82 (GVBl. S.452) und DIN 14090 entsprechend.

#### 2. Grünordnung

##### 2.1 Private Grünflächen

##### Grüngürtel

Das Baugebiet ist durch einen breiten parkartig gestalteten Grüngürtel durchzogen, der das geplante Baugebiet gestalterisch in die Landschaft einbindet. Am westlichen und östlichen Rand des Baugebietes sind zur Anbindung an die benachbarten Obstwiesen und als Ausgleich für die Überplanung der Obstwiese im Nordosten verstärkt Obstbäume zu pflanzen. Als Windschutz ist die Bepflanzung am westlichen Rand des Baugebietes dichter zu gestalten und durch Strauchpflanzungen zu ergänzen. Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten autochthonen Gehölzen (vgl. Pflanzliste).

##### Gehölze für Grünflächen

Bäume	Sträucher
Acer campestre	Corylus avellana
Betula pendula	Crataegus oxyacantha
Carpinus betulus	Ceataegus monogyna
Prunus avium	Cornus sanguinea
Pyrus pyraister	Cornus mas
Quercus petraea	Euonymus europaeus
Quercus robur	Ligistrum vulgare
Sorbus aucuparia	Lonicera xylosteum
Sorbus torminalis	Prunus spinosa
Salix caprea	Rhamnus carthatica
Tilia cordata	Rosa arvensis
Standorttypische Obstbäume (Hochstamm)	Viburnum opulus
	Hasel
	Zweiggrüfel, Weißdorn
	Eingriffel, Weißdorn
	Hartriegel
	Kornelkirsche
	Pfaffenhütchen
	Gemeine Liguster
	Gew. Heckenkirsche
	Schlehe
	Kreuzdorn
	Hecken-Rose
	Gew. Schneeball

##### Einzelbäume:

Zulässig sind nur Hochstämme mit Mindeststammumfang 16-18cm bzw. Stammbüsche (mind. 3x verpflanzt).

##### Gehölzpflanzung (flächig)

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, 200-250 h  
Sträucher: Sträucher, 2x verpflanzt, 100-150 h

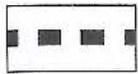
##### Grundstücke im WA

Je 200m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Straßenseitige Grundstücksflächen sind als Rasen bzw. Staudenflächen oder begrünte Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Kiesdecke, Schotterrasen, Pflaster mit Fuge) zu gestalten. Grünflächen können für Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden. Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

##### Dachwasser

Das anfallende Dachwasser sollte zur Vermeidung des Oberflächenabflusses in Zisternen gesammelt und genutzt werden.

# Planzeichen als Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone

Gebietsart		Zahl d. Vollgeschosse
WA	II	
0.4	0.6	GRZ
o	-	Bauweise

## 1. Bauliche und sonstige Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO),  
GRZ und GFZ wie in Nutzungsschablone

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o g Bauweise (o=offen), (g=geschlossen)



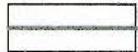
Baugrenze, die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.



Firstrichtung nicht zwingend



Straßenverkehrsfläche



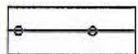
Straßenbegrenzungslinie und Linie zwischen öffentlichen und privaten Flächen



Rad- / Fußweg (EW = öffentlich gewidmeter Eigentümerweg)



Beschränkt öffentlicher Weg, nur für Fußgänger,  
gesperrt für Fahrzeuge aller Art – ausgenommen Anlieger



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Sichtdreiecke sind von Hindernissen Höhe 80cm freizuhalten.

## 2. Grünordnung

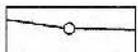


zu erhaltende Bäume

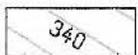


Öffentlicher Kinderspielplatz

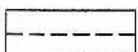
## Hinweise



Bestehende Grundstücksgrenze



Höhenschichtlinie



mögl. künftige Grundstücksgrenze



bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Parzellen Nr. im WA