

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU „EICHET - MITTE“

GEMARKUNG HEINING

Der Bebauungsplanentwurf vom 24.03.1992 mit Begründung hat vom 06.11.1992 bis 20.11.1992 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 23 vom 28.10.1992 bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 18.01.1993 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.



Siegel

PASSAU, 12.02.1993
STADT PASSAU

Willy Schünemann
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 3 BauGB der Regierung von Niederbayern angezeigt. Die Regierung hat mit Schreiben vom 19.04.93 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.



Siegel

Landshut, 20.07.93
REGIERUNG VON NIEDERBAYERN

i.A. Funk
Dr. Funk
Regierungsdirektor

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 16 am 11.08.1993 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht während der Dienststunden bereit.



Siegel

PASSAU, 16.08.1993
STADT PASSAU

Willy Schünemann
Oberbürgermeister



360

340

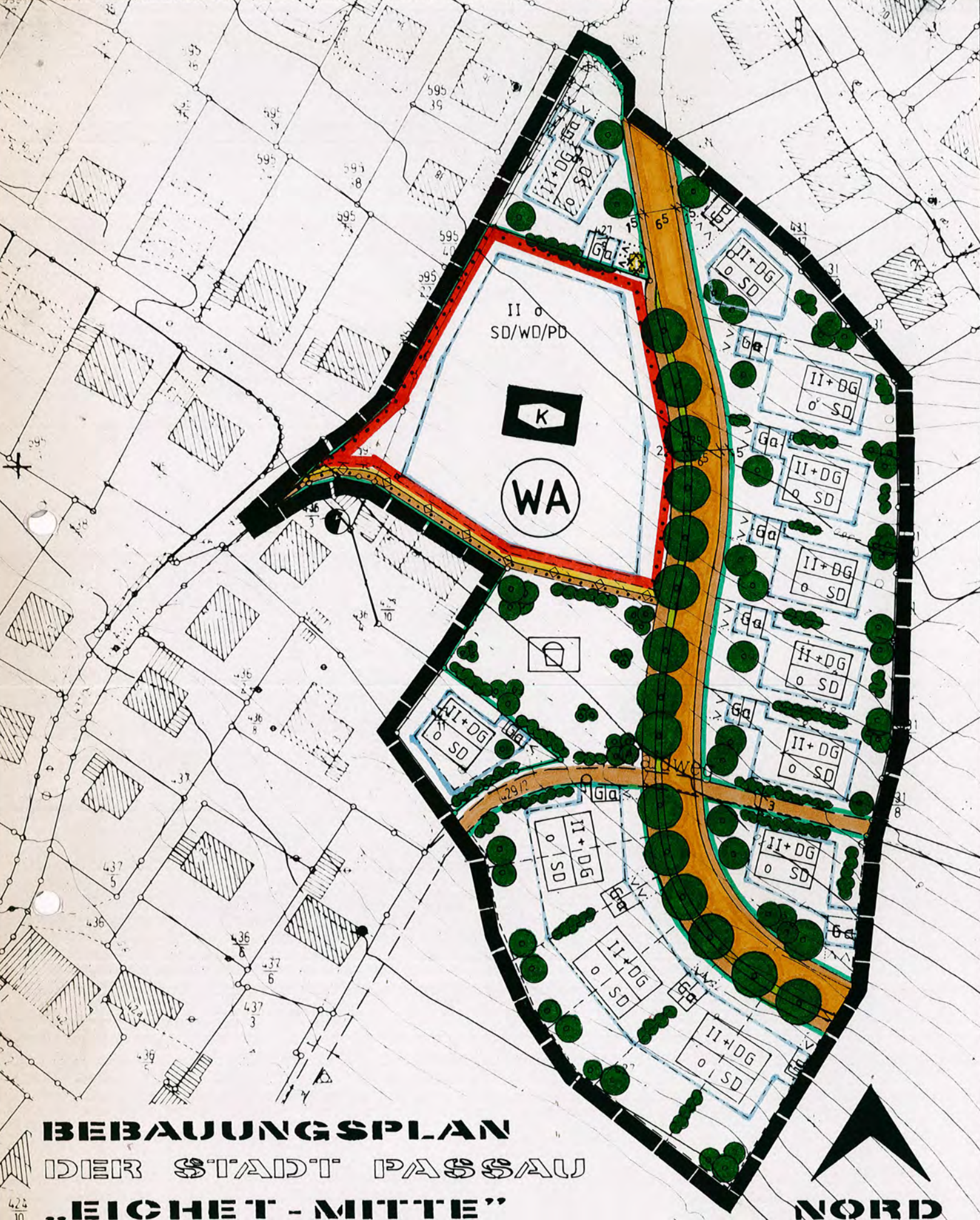
340

360

340

340

M=1:5000



BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU „EICHET-MITTE“

GENIEMARKUNG HEINING

Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht Passau, 14.05.1992

NORD

M=1:10000

Gez.:	Schr	14.05.1992
Gepr.:	<i>mill</i>	08.07.1992
Ergän.:	Hackl	29.10.1992
Gepr.:		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Festsetzungen nach Art. 91 BayBO - äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

0.1 Gebäude

- 0.1.1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowohl auf Dachflächen als auch auf senkrechten Bauteilen, wie Außenwänden und Brüstungen, sind zulässig
- 0.1.2 Dachform: Satteldach, Neigung 25 - 35°,
(gleiche Neigung für beide Dachflächen);
Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten), auch
Walmdach (WD) und Pultdach (PD) zulässig
- 0.1.3 Wandhöhe: Bei einer Geländeneigung von weniger als
1,50 m bezogen auf die Gebäudetiefe,
Wandhöhe max. 6,50 m;
Bei einer Geländeneigung von mehr als
1,50 m bezogen auf die Gebäudetiefe,
Wandhöhe bergseits max. 3,75 m,
"- talseits max. 6,50 m
- 0.1.4 Kniestock: zulässig max. 0,75 m von Oberkante Rohdecke
bis Oberkante Pfette
- 0.1.5 Dachdeckung: Ziegel- oder Dachsteindeckung,
naturrot oder dunkelbraun, nichtreflek-
tierende Bleche
- 0.1.6 Dachaufbauten: Dachgaupen sind zulässig, max. 2 Stück
pro Dachseite mit je 1,75 m² lichte
Rohbau-Fensteröffnung;
Zwerchgiebel senkrecht zur Firstrichtung
sind zulässig, Zwerchgiebelfirst jedoch
mind. 0,50 m tiefer als der Hauptfirst,
max. Breite dieser Giebelfelder 3,00 m
- 0.1.7 Dachüberstand: an Ortsgang und Traufe max. 1,00 m,
im Bereich der Balkone sind Dachüberstände bis
max. 0.50 m über die Balkone hinaus zulässig.
- 0.1.8 Sockel: Putzsockel max. 0,50 m,
dem Gelände Verlauf angepaßt
- 0.1.9 Außenwände: sind in hellen Tönen zu verputzen,
Holzverschalungen sind zulässig

0.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung sowie Wandflächen dem Hauptgebäude anzupassen

- 0.2.1 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten

0.3 Einfriedungen

- 0.3.1 Art und Höhe der Einfriedungen:
Zulässig sind Holzlatten- und Maschendrahtzäune, jeweils mit Heckenhinterpflanzung. Höhe an der öffentlichen Verkehrsfläche und zwischen den Grundstücken max. 1,50 m, im Bereich von Sichtfeldern max. 0,80 m; Maschendrahtzäune sind mind. 0,30 m hinter der Grundstücksgrenze und vom öffentlichen Gehsteig- bzw. Radwegrand entfernt anzubringen.
- 0.3.2 Stützmauern, geländebedingt, sind bis max. 1,00 m zulässig;
Böschungen sind zu bepflanzen.
- 0.3.3 Mülltonnen sind an der öffentlichen Straße in Müllboxen anzuordnen

0.4 Stellplätze

Rasenpflaster oder Rasengittersteine nach DIN.
Versiegelte Flächen sind unzulässig.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

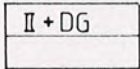


Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
(max. 2 Wohnungen pro Gebäude)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl: GRZ max. 0,4

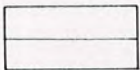
2.2 Geschoßflächenzahl: GFZ max. 0,8

2.3  zulässig max. 2 Vollgeschosse und ausgebauten Dachgeschoß (DG unter der Vollgeschossgrenze); bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m bezogen auf die Gebäudetiefe ist Hangbauweise (EG + sichtbares UG) anzuwenden

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1  offene Bauweise

3.2  Baugrenze

3.3  Hauptfirstrichtung
bei Garagen und Nebengebäuden kann die Firstrichtung frei gewählt werden

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf

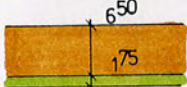


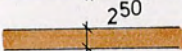
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindergarten

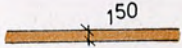
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

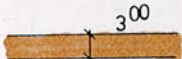
entfällt.

6. Verkehrsflächen (öffentlich)

6.1.  Straßenverkehrsflächen mit Grünstreifen

6.2.  Radweg

6.3.  Gehsteig

6.4.  Fußweg ("Waldweg")

6.5.  Straßenbegrenzungslinie (Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder die Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

entfällt.

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—◇—◇—◇—◇— Energietrasse (unterirdisch)

9. Grünfläche



Spielplatz (öffentlich)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

entfällt

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

entfällt

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

entfällt

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- 13.1  anzupflanzende Bäume



anzupflanzende Sträucher

- 13.2 A) Alleeartige Bepflanzung entlang der Planstraße,
1. Wuchsordnung

Pflanzqualität: mind. Alleebaum, Hochstamm oder
Stammbusch 3 x verpflanzt
Stammumfang:
18 - 20 cm öffentl. Grün
16 - 18 cm privates Grün

Arten:

Amelanchier Lam.	Felsenbirne
Forsythia	Gildglöckchen
Philadelphus Virg.	Pfeifenstrauch
Kolkwitzia	Kolkwitzie
Syringa	Flieder
Rosa	Park- und Strauchrosen
Euonymus	Pfaffenhut
Lonicera	Heckenkirsche
Symphoricarpus	Schneebeere
Spirea	Spierstrauch
Potentilla	Fünffingerstrauch
Hypericum	Johanniskraut
Hedera	Efeu
Parthemocissus	Wilder Wein
Hydrangea	Hortensknöterich
Polygonum	

Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl - gemäß 13.2 freigestellt.

Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze.

- 13.3 Bei der räumlichen Anordnung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind unter Beibehaltung der Pflanzdichte Abweichungen gegenüber dem Planeintrag zulässig.

13.4 Grünstreifen (öffentlich)

Das Straßenbegleitgrün setzt sich aus Alleeebäumen sowie salzresistenten Bodendeckern und aus einer trockenheitsverträglichen Gräsermischung zusammen.

14. Regelungen für die Stadterhaltung für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

entfällt

Arten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus carnea	Kastanie
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stieleiche

- B) Bäume 2. Wuchsordnung,
Pflanzqualität: mind. Hochstamm, Stammbusch,
Solitärbaum
STU 12 - 14 cm

Arten:

Acer Campestre	Feldahorn
Betula Nigra/Pendula	Birke
Crataegus Monogyna	Weissdorn
Malus Domestica	Apfel
Prunus Avium	Vogelkirsche
Prunus Padus/Serotina	Traubenkirsche
Salix Spec.	Weide in Arten
Sorbus Aucuparia	Eberesche
Obstbäume	Hochstamm

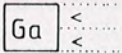
- C) Sträucher
Pflanzqualität: Sträucher mind. 2 x V
60 - 100 cm

Arten:

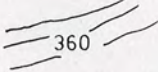
Cornus Mas	Kornelkirsche
Cornus Sanguinea	Hartriegel
Carylus Avellana	Hasel
Euonymus Europaeus	Pfaffenhut
Ligustrum Vulgare	Reinweide
Lonicera Xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus Catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus Frangula	Faulbaum
Salix Spec.	Weide in Arten
Sambucus Nigra/Racemosa	Hollunder
Viburnum Lantana/Opulus	Schneeball

- D) Ergänzend zugelassen für strauchartige und boden-
deckende Bepflanzung von privaten Flächen, Baum-
scheiben sowie Fassadenbegrünung mit Pflanzpflicht
Pflanzqualität: Sträucher mind. 2 x verpflanzt

15. Sonstige Planzeichen

- 15.1 SD Satteldach
- 15.2 WD Walmdach (Gemeinbedarfsfläche Kindergarten)
- 15.3 PD Pultdach (Gemeinbedarfsfläche Kindergarten)
- 15.4  Garage mit Garagenvorfläche
- 15.5  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Energietrasse)
- 15.6  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

16. Hinweise

- 16.1 - - - - - vorgeschlagene Grundstücksteilung; die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind zu berücksichtigen
- 16.2  bestehende Grundstücksgrenzen
- 16.3  bestehende Wohngebäude mit Hausnummern
- 16.4  bestehende Nebengebäude
- 16.5 $\frac{427}{5}$ Flurnummern
- 16.6  Höhenlinien mit Höhenangaben ü.N.N
- 16.7  abzubrechende Gebäude
- 16.8  bestehende Trafostation