

Bebauungs- und Grünordnungsplan Fürstenzeller Straße II - Stadt Passau

Entwurf

M 1:1000

**Plan Nr. 425.201
Datum 13.02.98**

**Dipl. Ing. Barbara Franz
Landschaftsarchitektin
Ilzleite 22
94034 Passau
Tel. 0851/42839 Fax 0851/42624**

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplanentwurf vom ...13.02.98... mit Begründung hat vom ...12.03.98... bis ...26.03.98... öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 5 vom ...04.03.98... bekanntgemacht.

Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 25.05.1998 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, 26.05.1998

Stadt Passau



Willi Krieger
Oberbürgermeister

Die Regierung von Niederbayern hat den Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG genehmigt. Der Genehmigung liegt das Schreiben vom 14.07.1998 zugrunde.

Reg. 220 6621/11-150

Landshut, 14.07.1998
Regierung von Niederbayern

1. A.

Stefan
Häpfer, ORR

10 Abs. 3



Siegel

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 16 am 05.08.1998 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zur Einsicht im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht während der Dienststunden bereit.

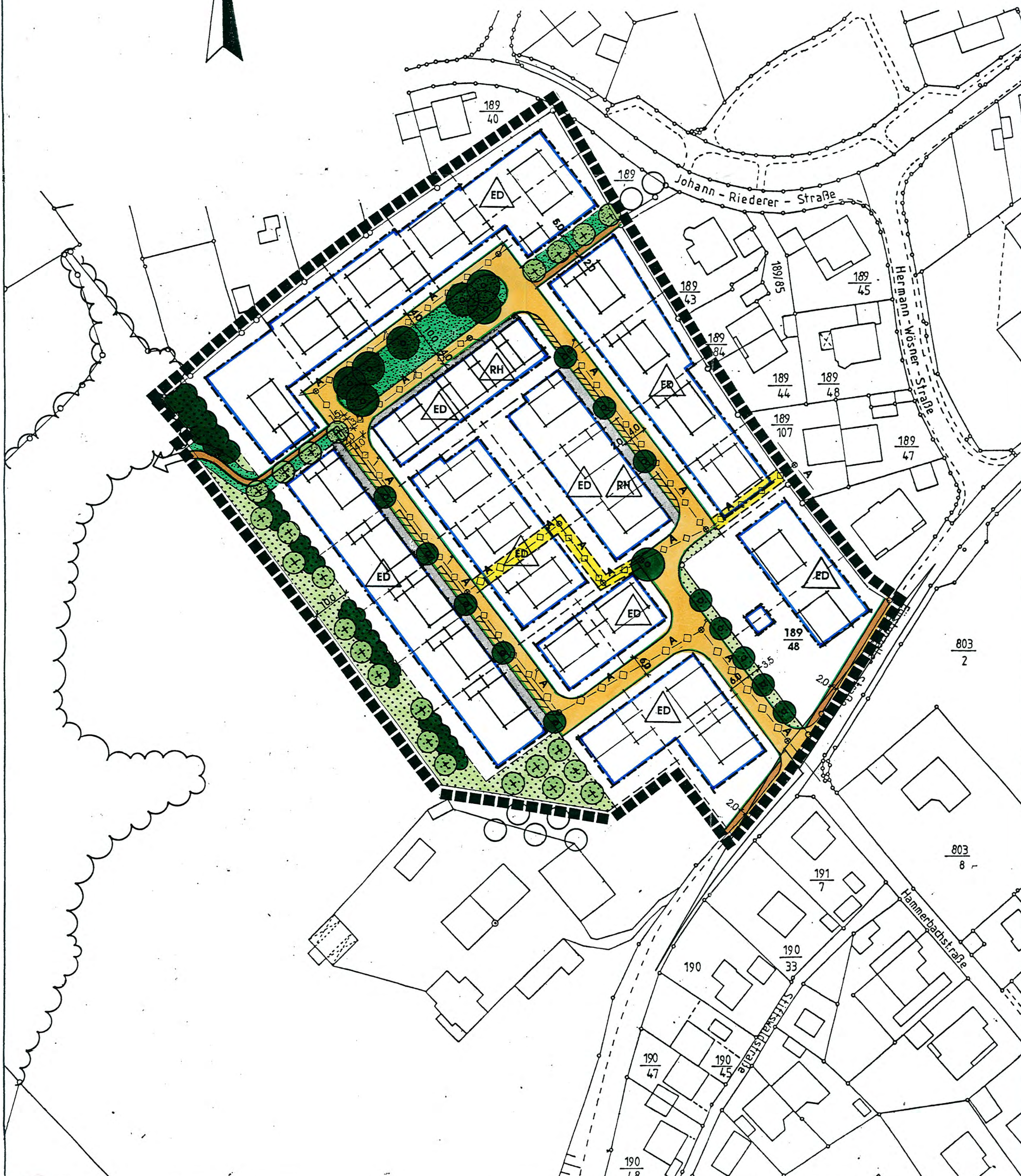
Passau, 24.07.1998

Stadt Passau

Willi Krieger
Oberbürgermeister

Siegel

Stefan Häpfer



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
 $\geq 430 \text{ m}^2$ für DH $\geq 600 \text{ m}^2$

GRZ 0.4 Maximal zulässige Grundflächenzahl

GRZ 0.25 Maximal zulässige Grundflächenzahl für Flurnummer 189/48

GFZ 0.6 Maximal zulässige Geschoßflächenzahl

GFZ 0.4 Maximal zulässige Geschoßflächenzahl für Flurnummer 189/48

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 Urgelände anzupassen.

II+D Dachgeschoß kein Vollgeschoß

4. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

O

Offene Bauweise



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser 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.

Garagen im Bereich der öffentlichen Fußwege sind mit mindestens 1.00 m Abstand zu diesen zu errichten (Abstandsflächen-Festsetzung).

5. Zahl der Wohneinheiten

Je selbständigem Gebäude sind maximal 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
Krüppelwalme, bei einer Neigung von 30° bis zu einer Höhe von 1.50 m

Dachaufbauten

Es sind maximal zwei Dachgauben pro Dachfläche bis zu einer max. Ansichtsfläche 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

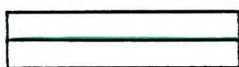
Garagen sind in Dachform und Neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Grenzanbau

Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profilgleich auszuführen.

Garagen sind in einem Mindestabstand von 5.00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

8. Verkehrsflächen



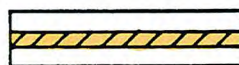
Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen öffentlich



Fußwege öffentlich



Mehrzweckstreifen

Mit wasserdurchlässigem Oberflächenbelag herzustellen:
Rasenschutzwabe
Pflaster mit Rasenfuge

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

9. Grünordnung



Öffentliche Grünflächen



Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung



Standortgerechte Laubbäume zu pflanzen



Standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen



Obstbäume zu pflanzen



Vorgartenflächen

Einfriedungen sind nicht erwünscht mit Ausnahme von Hecken in einer max. Höhe von 1.00 m. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist im Vorgarten unzulässig.

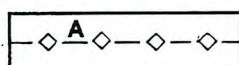
Sonstige Einfriedungen

Zulässig sind Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1.00 m im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen, sonst mit einer Höhe bis zu 1.50 m.

10. Oberflächenwasser

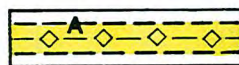
Die Oberflächenwässer der Dachflächen sind auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen zu sammeln oder über Versickerungsmulden und -anlagen zu versickern. Ein Überlauf der Zisternen oder Versickerungsanlagen ist an das Kanalnetz anzuschließen.

11. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



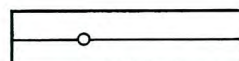
Abwasserleitung

12. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

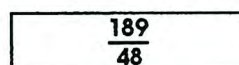


Abwasserleitung

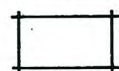
B. Hinweise



Vorhandene Flurgrenzen und Flursteine



Flurstücksnummern



Vorgeschlagene Gebäude



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Privatgärten

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