

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach Art 91 BayBO über die äußere Gestaltung der baulichen Anlage

- 0.1 Gebäude**
- 0.1.1 Dachform Satteldach 15° - 25° gl. Neigung für beide Dachflächen
- 0.1.2 Dachdeckung Ziegel- oder Betondachsteine, naturrot oder dunkelbraun
- 0.1.3 Kniestock nur konstruktiv, max. 0,50 m zulässig.
- 0.1.4 Dachaufbauten nicht zulässig
- 0.1.5 Geschosshöhen 2,85 m
- 0.1.6 Wandhöhen traufseitige Wandhöhe bergseits max. 5,75 m traufseitige Wandhöhe talseits max. 7,10 m
- 0.1.7 Sockel Putzsockel max. 0,50 m dem Geländeverlauf angepasst
- 0.1.8 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind sowohl auf den Dachflächen als auch an den senkrechten Bauteilen, wie Außenwänden und Brüstungen, zulässig.
- 0.2 Versorgungs- und Telefonleitungen**
- 0.2.1 Versorgungs- u. Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 0.3 Garagen und Nebengebäude**
- 0.3.1 Garagen und Nebengebäude sind gestalterisch mit dem Hauptgebäude abzustimmen. Das Dach ist als Flachdach oder als flachgeneigtes Putzdach (max. 7° Dachneigung) auszubilden.
- 0.3.2 Garagen und Nebengebäude bedürfen keiner Genehmigung, sofern sie Art 63 BayBO entsprechen.
- 0.4 Einfriedungen / Stützmauern**
- 0.4.1 Holzlatenzäune und Maschendrahtzäune mit Sträucherhinterpflanzung; max. 1,50 m Höhe. Hecken in freigewachsener und geschnittener Form. (siehe auch Grünordnung). Stützmauern in Sichtbeton oder Naturstein max. 1,00 m hoch.
- 0.5 Garagenvorflächen**
- 0.5.1 Garagenvorflächen sind mit mind. 5 m Länge auszubilden und mit Rasenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen; versiegelte Flächen sind unzulässig.

- 7.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- 7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, an der Wendeanlage, ein 2 m breiter Streifen von Zäunen, Bäumen, Sträuchern usw. freizuhalten.
- 8.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- 8.1 Anschlüsse im Wendehammer der Dr. Stephan Billinger Str.
- 9.0 Grünflächen**
- 9.1 siehe „textliche Festsetzungen der Grünordnung“
- 10.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. d. Regelung d. Wasserabflusses**
- Entfällt
- 11.0 Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**
- Entfällt
- 12.0 Flächen für Landwirtschaft und Wald**
- Entfällt
- 13.0 Planungen, Nutzungsregelungen, u. Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, zur Pflege u. z. Entwicklung v. Natur und Landschaft**
- 13.1 Erhaltungsgebot
- 13.2 Sonstiger Bestand
- 13.3 Zu entfernende Gehölze
- 13.4 Pflanzgebot Obstbaum od. Laubbaum „Hochstamm“
- 13.5 Pflanzgebot Strauchgruppen aus heimischen Gehölzen
- 13.6 Flächen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft nach § 9 BauGB / Ausgleichsfläche (siehe Beschreibung mit Berechnung - Planungsgebuhrge Haberl, Wallersdorf vom 20. August 2003)

14.0 Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Entfällt

15.0 Sonstige Planzeichen

- 15.1 Bebauungsvorschlag mit Hauptföhrtrichtung
- 15.2 Satteldach
- 15.3 Garage mit Garagenvorfläche (siehe 0.5 textl. Festsetzungen)
- 15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 15. Änderung

PLANLICHE HINWEISE

- 16.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 16.2 Flurstücksnummern
- 16.3 Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummern
- 16.4 Bestehende Nebengebäude
- 16.5 PKW - Stellplatz

Textliche Festsetzungen der Grünordnung

1. **Flächen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft nach § 9 BauGB / Ausgleichsfläche**
- Am Rand des Baugebietes ist nach Osten hin die bestehende Böschung zu erhalten und ökologisch aufzuwerten. Der zu erhaltende Bestand (v.a. Obstbäume, Nussbaum) ist zu ergänzen durch eine abwechslungsreiche Bepflanzung in Form weiterer Obstbäume (Hochstämme, ältere robuste Sorten) und/ oder Einzelbäumen (heimische Laubbäume als Hochstamm wie z.B. Winter-Linde, Eiche, Vogelkirsche o.ä.) ergänzt durch Strauchgruppen aus heimischen Sträuchern in Kombination mit einer Wiese bzw. Sukzessionsbereich Ruderal- und Saumvegetation anzulegen. Zusätzlich ist in einem 6 m breiten Streifen eine Pflanzung von Obstbäumen (Hochstämme, ältere robuste Sorten) und Strauchgruppen aus heimischen Sträuchern entlang des Zauns vorzunehmen. Geeignete Arten/ erforderliche Pflanzgrößen siehe Anlage Gehölzpflanzungen/ geeignete Arten. Der vorh. Obstbaum in diesem Bereich ist zu erhalten.
- Die Flächen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens entsprechend zu bepflanzen, bestandgemäß zu pflegen und langfristig zu sichern (z.B. durch Grundbucheintrag).
2. **Für das verbleibende Grundstück/ Mindestbepflanzung**
- Auf den nicht überbauten Flächen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle je 200 m² Grundstücksgesamfläche mind. 1 Baum (Obstbaumhochstamm oder heimischer Laubbaum als Hochstamm) und 5 Sträucher (siehe Liste in Anlage Gehölzpflanzungen unter heimische Sträucher oder dorfliche Ziersträucher) zu pflanzen und zu erhalten.
3. **Gestaltung der Stellplätze/ Zufahrt**
- Die Oberflächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Für die Zufahrt und erforderliche Stellplatzflächen sind nur durchlässige Beläge wie Pflaster (am besten mit Rasenfuge), Rasengittersteine oder wassergebundene Decke/ Schotterrasen zulässig.
4. **Geländegestaltung**
- Bei der Geländegestaltung sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig. Auf eine harmonische Angleichung an das Urgelände ist besonders zu achten.

Anlage

Erläuterungen zu den grünordnerischen Festsetzungen

Gehölzpflanzungen/ geeignete Arten

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bzw. in die Region passenden Ziersträuchern durchzuführen.

Insbesondere sind dazu zu verwenden und besonders geeignet:

1. **Einzelbäume/ Großbäume (i. d. Regel heimische Laubbäume)**
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
2. **Kleinkronige Bäume**
- Obstbäume, Hochstämme in robusten, älteren Sorten und heimische Laubbäume 2. Ordnung wie
- | | |
|------------------|------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
3. **Heimische Sträucher**
- | | |
|--------------------|--------------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus avellana | Hassel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylostium | Heckenkirsche |
| Rosa canina | Hundsrose und andere Wildrosen |
| Viburnum lentana | Wolliger Schneeball |

4. Ziersträucher (Insbesondere im Vorgarten/ Garten geeignet)

z. B.:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Forsythia intermedia in Sorten	Goldlöckchen
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris u. Veredelungen	Flieder
Ribes alpinum in Sorten	Zierjohannisbeere
Viburnum in Sorten	Strauchrosen
Spiraea in Sorten	Schneeball
Buxus sempervirens	Spierstrauch
Weigelia in Sorten	Buchs
	Weigelie

5. Negativliste

In Vorgärten sowie an Grenzen der Grundstücke zur Straße bzw. zur Landschaft sollten fremdartige Gehölze wie z.B. Blaueiche, Lebensbaum, Scheinzypresse, Blutberberitze nicht gepflanzt werden. Auch sonst sollen möglichst keine fremdländischen Gehölze wie die Mehrzahl der Nadelgehölze, Hängeformen und bunt- bzw. rotlaubige Arten von Laubgehölzen - insbesondere in den Vorgärten und entlang der Straßen verwendet werden.

6. Geschnittene Hecken

Geschnittene Hecken sollen nicht zur Straße bzw. zur Landschaft hin gepflanzt werden: Zwischen zwei Baugrundstücken sind sie zulässig. Es sollen vor allem heimische Arten verwendet werden, wie z.B.: Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

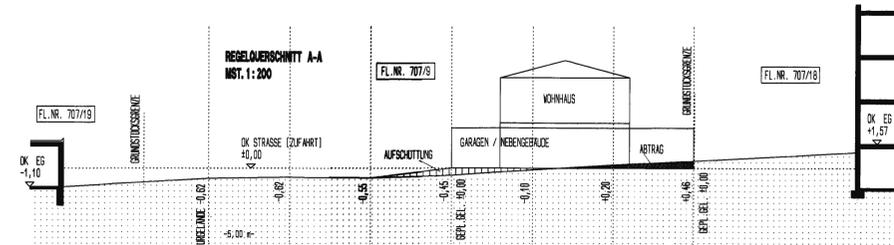
7. Empfohlene Pflanzgrößen/ Pflanzabstände

Einzelbäume:	Hochstämme 3-4 x verpflanzt Stammumfang 10 - 12 cm bzw. 300 - 500 cm Höhe
Obstbäume:	Hochstämme (regionale Sorten)
Gemischte Gehölzpflanzungen:	Sträucher 60 - 100 cm Heister 100 - 150 cm
Pflanzabstände für gemischte Gehölzpflanzungen/ Hecken	max. 1,50 m in der Reihe und 1,00 m zwischen den Reihen



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 WA allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Begrenzung der Wohninhalte :
Pro Gebäude ist max. 1 Hauptwohnung und 1 Einliegerwohnung (max. 45 qm) zulässig.
- 2.0 Mass der baulichen Nutzung**
- 2.1 II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse
Ab einer Geländeneigung von 1,50 m bezogen auf die Gebäudetiefe ist Hangbauweise anzuwenden.
- 2.2 0,35 max. Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.3 0,7 max. Geschossflächenzahl (GFZ)
- 3.0 Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
- 3.1 o offene Bauweise
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 nur Einzelhäuser zulässig
- 4.0 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen**
- Entfällt
- 5.0 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge**
- Entfällt
- 6.0 Verkehrsflächen**
- 6.1 Straßenbegrenzungslinie zwischen öffentlichen und privaten Flächen.



VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom 25. 08.2003 mit Begründung hat vom 29.12.2003 bis 29.01.2004 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 26 vom 17.12.2003 bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 29.03.2004 gemäß § 10 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.



Stempel

Passau, 26. März 2004
Stadt Passau

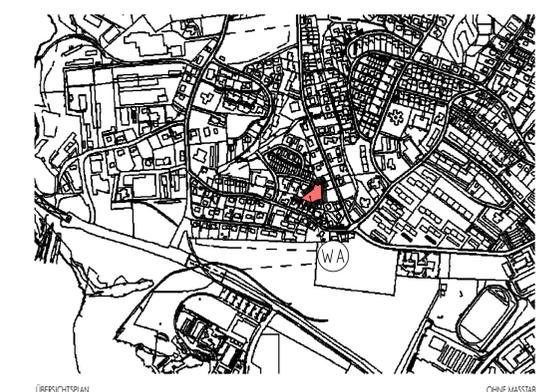
Albert Hall
Oberbürgermeister



Stempel

Passau, 26. März 2004
Stadt Passau

Albert Hall
Oberbürgermeister



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT PASSAU			
"VORNHOLZ- VOGELWEIDERSTRASSE"			
15. ÄNDERUNG			
GEMARKUNG HAIDENHOF			
STADTPLANUNG	6334-38	BEARBEITET	DATUM
		DIENSTSTELLE DURCH	NAHME
			WVH
PLANNUNG:	M 1:1000	GRANDIERT	
ARCHITECTURBÜRO, DR. ING. TUO LEONHARD MAHER			
SCHALLERSTRASSE 29, 34244 WILDSCHEN			25.08.2003

STADTPLANUNG