

**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.  
Die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Nr. 1, 2, 3, 4, 5 sind nicht zugelassen (§1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**

2.1 **Parzellen - Nummern 1 - 6, 11, 22-25**  
Maximal bebaubare Grundfläche (Ohne Nebengebäude) = 190 m<sup>2</sup>  
Zulässige Dachformen : a) Versetzte Pultdächer, Satteldächer mit 15° - 25° Dachneigung.  
Maximal zulässige Wandhöhen talwärts ab OK Urgelände = 7,60 m.  
b) Bei Satteldächern muß der First in der Mitte des Gebäudes sein ± 0,50 m.  
c) Bei versetzten Pultdächern beträgt die maximal zulässige Wandhöhe bergwärts 5,50 m.  
Zulässige Dachdeckungen : Metalldach, Ziegel  
Proportion Das Verhältnis von Gebäudelänge : Gebäudebreite muß mind. 1,2 : 1 betragen.  
Abstandsfächen nach BayBO sind einzuhalten.

2.2 **Parzellen - Nummern 7 - 10, 12-14, 15-17**  
Maximal bebaubare Grundfläche (Ohne Nebengebäude) = 185 m<sup>2</sup> (Parz. 11 = 210 m<sup>2</sup>)  
Zulässige Dachformen : Satteldächer mit 15° - 25° Dachneigung.  
Maximal zulässige Wandhöhen talwärts ab OK Straße 7,80 m. (Firstrichtung senkrecht zur Straße. Der First muß in der Mitte des Gebäudes sein.)  
Zulässige Dachdeckungen : Metalldach, Ziegel
- Parzellen - Nummern 18 - 21**  
Maximal bebaubare Grundfläche = 125 m<sup>2</sup>  
Zulässige Dachformen : a) Pultdächer, Satteldächer, versetzte Pultdächer mit 14° - 16° Dachneigung.  
Maximal zulässige Wandhöhen talwärts ab OK Planstraße C:  
- Bei den straßen näheren Gebäudeteilen = 6,40 m.  
- Bei den straßen entfernteren Gebäudeteilen = 6,90 m.  
(Rücksprung muß dabei mind. 1,50 m betragen).  
b) Bei Satteldächern muß der First in der Mitte des Gebäudes liegen ± 1,00 m.  
c) Bei versetzten Pultdächern beträgt die maximal zulässige Wandhöhe bergwärts 8,30 m über Planstraße C.  
Zulässige Dachdeckungen : Metalldach, Ziegel

- Weitere Festsetzungen**

3.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind innerhalb einer Hausgruppe einheitlich zu gestalten.

3.2 Dachgauben und Zwerggiebel sind unzulässig.

3.3 Pro Grundstück ist nur eine Wohneinheit sowie zusätzlich eine Einliegerwohnung mit max. 50m<sup>2</sup> zulässig.

- Aufschüttungen und Abgrabungen** sind entsprechend der Darstellung im Schemaschnitt zulässig. (Für Parzellen 1 - 21).  
Für die Parzellen 22-25 sind Aufschüttungen talwärts unzulässig, Abgrabungen talwärts sind bis 0,80m zulässig. Bergwärts sind Abgrabungen oder Aufschüttungen bis 0,80m zulässig.
- Mit den Bauanträgen sind Grundstückskennzeichnungen einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf bzw. die Höhenlage der jeweiligen an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zeigen.
- Die Hausgrößen werden durch die Baugrenzen sowie das angegebene Maß der maximal bebaubaren Grundfläche bestimmt.  
Dabei gilt das geringere Maß als Festsetzung.
- Bei den Hausgruppen finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO keine Anwendung.  
Ein ausreichender Brandschutz muß gewährleistet sein.
- Einfriedungen**

3.8.1 Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune oder Holzlattenzäune mit senkrechten Latten, Zaunhöhe max. 1,00 m, zulässig.

3.8.2 Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder öffentlichen Plätzen sind nur als Holzlattenzäune mit senkrechten Latten, Zaunhöhe max. 1,00 m, zulässig.

3.8.3 Zaunsockel und massive Zaunpfeiler sind generell unzulässig.

3.8.4 Die von Umzäunung freizuhaltenden privaten Grünflächen (im Bebauungsplan gekennzeichnet) sind dabei zu beachten.

3.8.5 Die nördlich der Zellenbebauungen gekennzeichneten privaten Flächen zu den Straßenräumen dürfen nicht eingezäunt werden.
- Garagen, Stellplätze, Nebengebäude**

a) Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten und bezeichneten Flächen zulässig. Stellplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

b) Alle Garagen, welche weniger als 5 m Abstand zur Zufahrtsstraße haben, müssen einen elektrischen Garagentoröffner haben oder eine Garagentoröffnung haben.

c) Nebengebäude sind mit Pultdächern 3° - 14° Dachneigung und grauer Metallendeckung bzw. Grunddach auszuführen.  
Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt max. 3,00 m über Oberkante der anliegenden Straße.

d) Die Nebengebäude sind pro Zelle einheitlich zu gestalten.

e) Garagen sind mit Pultdächern 3° - 14° Dachneigung, Flachdach als Grunddach bzw. Satteldach 10° - 20° Dachneigung und Metallendeckung, Ziegel bzw. Grunddach auszuführen.  
Stellplätze können als Carports mit 0° - 7° Dachneigung und grauer Metallendeckung bzw. Grunddach oder als Pergola ausgeführt werden. Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt max. 3,00 m über Oberkante der anliegenden Straße.

f) Bei den Parzellen Nr. 22 - 25 sind Garagen mit Pultdach 3° - 20° Dachneigung, Flachdach mit begehbaren Terrassen oder Grunddach bzw. Satteldächer mit 10° - 20° zulässig. Die Lage der Garagen ist innerhalb der Baugrenzen frei wählbar. Die Vorschriften der BayBO sind dabei zu beachten.

g) In Abweichung der BayBO wird festgelegt, daß bei Anordnung der Garagen auf Parzellen Nr. 24 - 25 der seitliche Abstand der Garagen zur Nachbargrenze mit einem Mindestabstand von 1,50 m zulässig ist. Eine Überdachung der jeweiligen Zugangssituation ist zulässig.

- Um die Wendemöglichkeit der Müllfahrzeuge nicht zu beeinträchtigen, dürfen bei den Parzellen 23, 24 und 25 evtl. vor den Garagen stehende Autos nicht in die Wendepunkte am Ende der Planstraße C hineinragen.  
Gleiches gilt für die planlich festgesetzten, von Umzäunung freizuhaltenden Bereiche.  
Der Wendehammer ist komplett von parkenden Autos freizuhalten.
- Ökologie**

4.1 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude, sowie Stellplätze, Hauszünge und von Einzäunung freizuhaltende Flächen zum Straßenraum sind versickerungsfähig auszuführen.  
Zulässig sind Rasengrunderfasser, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag.

4.2 Für jedes Gebäude ist ein Regenabfuhrbehälter zu erstellen. Das anfallende Oberflächenwasser ist in dieser Anlage zu sammeln und zumindest für die Gartenbewässerung bzw. für WC-Spülungen zu verwenden.

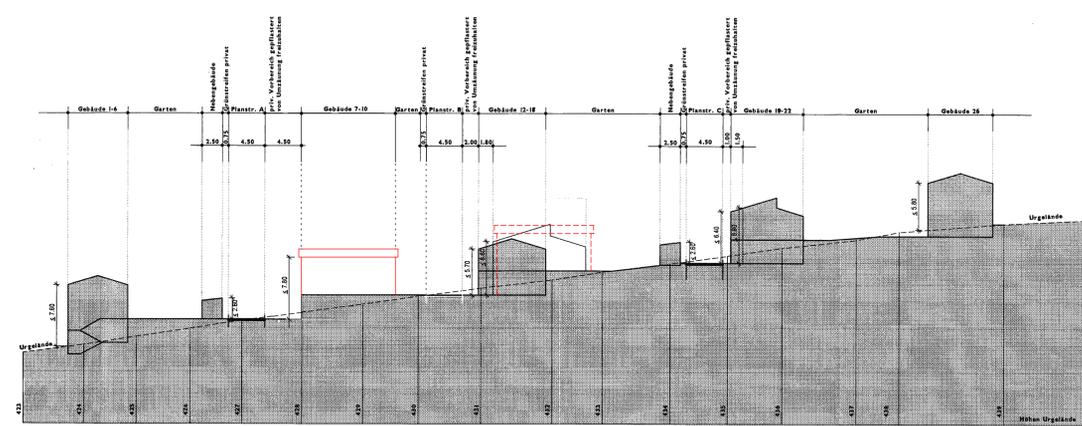
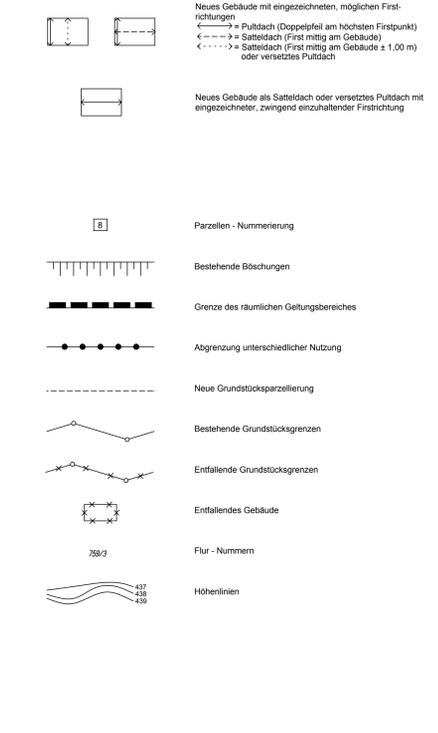
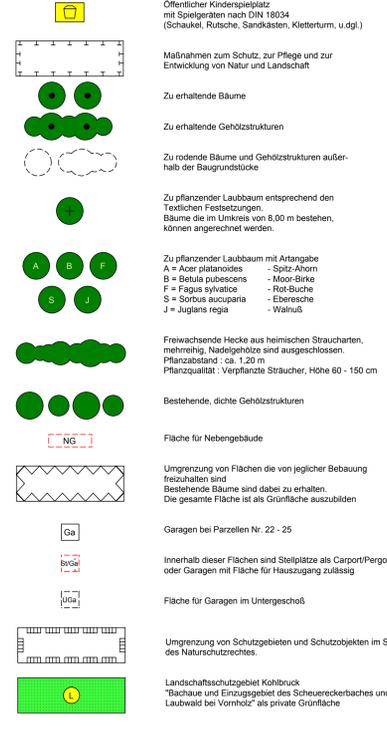
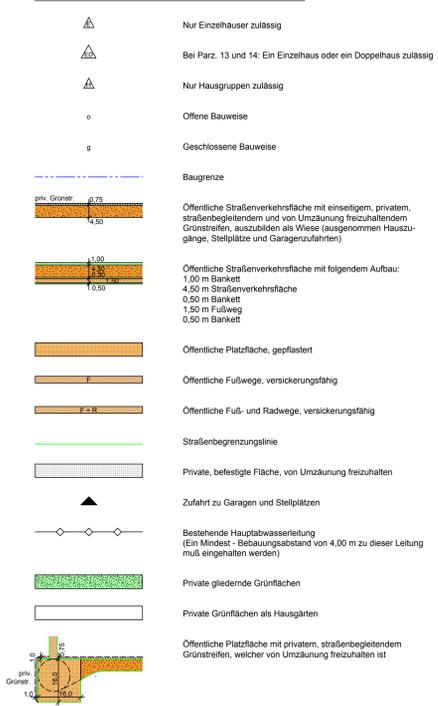
4.3 Im Zuge von Energieparmaßnahmen muß jedes Gebäude nach dem Niedrigenergiehaus-Standard gebaut werden.
- Grünordnung**

5.1 Der Anteil an Koniferen und nichtheimischen Gehölzern darf 10% der Gehölzgesamtstückzahl je Grundstück nicht überschreiten. Nördlich der Gebäude 1 - 6 sind Koniferen unzulässig.

5.2 Baumarten für neuanzupflanzende Hochstämme 4kv, STU 20 - 25  
Betula pendula - Sand - Birke  
Betula pubescens - Moor - Birke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fagus sylvatica - Rot - Buche  
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche  
Juglans regia - Walnuß  
Quercus petraea - Trauben - Eiche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Alle heimischen Oberbäume

5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
1 Sämtliche Randflächen sind mit Landschaftsgras und Kräutern anzulegen. Die Pflege hat extensiv zu erfolgen, d. h. es ist zweimal pro Jahr zu mähen, das Mahlgut ist zu beseitigen.  
2 Der Eichen - Buchen - Bestand als Teil des Landschaftsschutzgebietes „Kohlbruck“ ist in seiner Eigenart zu erhalten und zu entwickeln.  
Durch die Erschließungsstraße im Westen sind einzelne Bäume, überwiegend Pappel und Robinien entlang des Südrandes des Buchenbestandes zu roden.  
Die standortfremde Pappelreihe im Westen wird ebenfalls gerodet.  
Zur Förderung des Buchenbestandes sind folgende Maßnahmen zu treffen:  
- Pflanzung von Heckenelementen als Puffer zwischen Straße und Baumbestand  
- Neupflanzung von Buchen südlich der Straße  
- Aufpflanzung von ca. 5 Pfl. à 20 Heister (Forstware) innerhalb des Baumbestandes aus Fagus sylvatica (Rot-Buche) und Quercus robur (Stieleiche). Die Flächen sind mit Wildschutzzaun einzuzäunen.

**B. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**



**Satteldächer und versetzte Pultdächer**

SCHEMASCHNITT			
Stadtplanung	Bearb.	Datum	Name
NORD	09.10.2000	09.02.2003	WH / JB

- Standsicherheit**  
Bebauungen im Abstand von weniger als 25 m zum angrenzenden Wald des Landschaftsschutzgebietes Kohlbruck sind so auszuführen, daß sie einem Baumschlag (durch Wind oder Schneeeinbruch) widerstehen. Dies muß beim jeweiligen Bauantrag durch eine entsprechende statische Berechnung nachgewiesen werden.  
Eine Haftung des angrenzenden Waldbesitzers wegen evtl. umfallender Bäume und daraus entstehender Schäden wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- Allgemeine Festsetzungen**

7.1 Senderstationen und Antennen für Mobilfunkanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

8. Dem Bebauungsplan liegt als Anlage die Straßenverplanung des Ingenieurbüros Slama, Passau, bei. Diesem Plan im Maßstab 1 : 500 können Details zur Straßen- und Wegeführung und daraus resultierende Böschungen entnommen werden.
- Hinweise:**
  - Denkmalschutz: Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall-, Stein- oder Knochenfunde sind umgehend entweder der Stadt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - mitzuteilen.
  - Grundwasser: Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Erstellung der Bauwerke evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Dabei sind bei den einzelnen Anwesen Verkehren zu treffen. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWVG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schutzwasserkanalisation ist nicht statthaft.
  - Best. Hauptwasserleitung: Bei Arbeiten und Pflanzungen im Bereich der bestehenden Hauptwasserleitung sind vor Beginn der Arbeiten die Stadtwerke Passau zu verständigen. Die genaue Lage und der Schutzbereich der Wasserleitung ist mit den Stadtwerken Passau exakt zu klären. Für Bebauungen und Pflanzungen ist eine Abstandszone von je 4,00 m beiderseits der Wasserleitung freizuhalten.



**VERFAHRENSVERMERKE**

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM ..... MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM ..... BIS ..... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDE IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. .... VOM ..... BEKANNT GEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM ..... GEMÄSS § 10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 13 AM 27.05.2009 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDEMANN'S EINSICHT BEI DER STADT PASSAU - STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER

**PASSAU**  
Leben an drei Flüssen

ÜBERSICHTSPLAN

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WOHNEN-KOHLBRUCK BA IV" 4. ÄNDERUNG GEMARKUNG HAIDENHOF**

STADTPLANUNG	BEARBEITET	DATUM	NAMÉ
ESH	WH / JB	22.08.2003	WH / JB
ESH	WH / JB	08.07.2008	WH / JB
ESH	WH / JB	24.11.2008	WH / JB

STADTPLANUNG