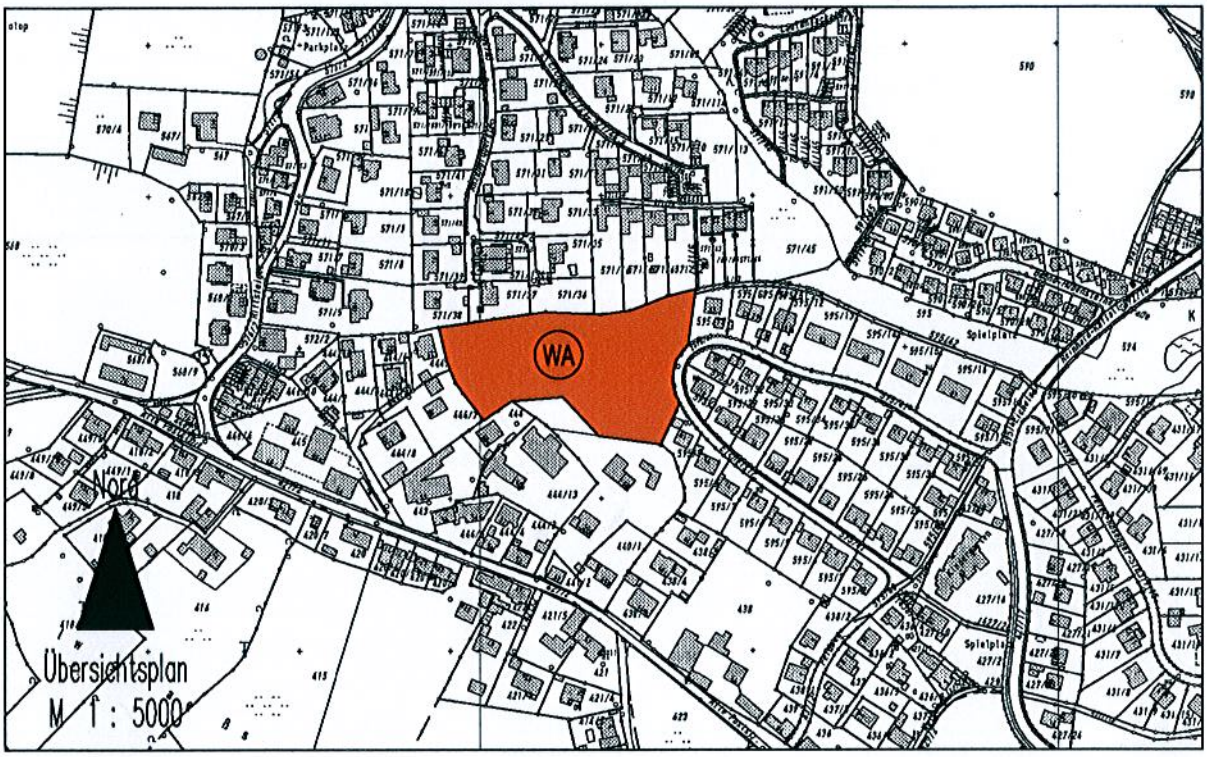


6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES EICHET-WEST

REG.–BEZIRK:	NIEDERBAYERN
STADT:	PASSAU
STADTTEIL:	HEINING

MASSTAB	1 : 1000		

BEARBEITUNG BEBAUUNGSPLAN

Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Manfred Petzi
Josef-Großwald-Weg 3
Tel: 0851 / 988 288 06

Passau, den 30.01.2004

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 174 201

ÄNDERUNG BZW. ERGÄNZUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:

Es gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Darüber hinaus wird folgendes geändert:

zu Nr. 1.2 Maß der baulichen Nutzung:
max. zulässiges Maß gemäß §16 Abs.4 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990:

Zahl der Vollgeschoße:	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
2	0,3	0,6

Die Geschoßflächen der Garagen- und Nebengebäude sowie überdachter Stellplätze bleiben unberücksichtigt

zu Nr. 1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke:
Mindestgrößen werden nicht mehr festgesetzt

zu Nr. 1.5 Firstrichtung:
Die Firstrichtung ist freigestellt. Sie muß jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

zu Nr. 1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:

a) zulässig Erdgeschoß und ein Obergeschoß (Kellergeschoß darf sichtbar werden)

Dachform:	Sattel-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm-, Flachdach	
Dachneigung:	0° - 35°	
Kniestock:	konstruktiver Dachfuß von max. 50 cm von OK Rohdecke bis OK Pfette	
Dachgauben:	zulässig ab 28°, pro Dachfläche max. 2 Einzelgauben, Vorderfläche max. 2.0 m²	
Wandhöhe:	bei SD, WD, FD:	max. 6.50 m talseits, Firstverlauf gebäudemittig ±1.00 m
	bei PD, versetzte PD:	max. 6.50 m tal-und bergseits (bergseitiger Kniestock bleibt unberücksichtigt)

b) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Kellergeschoß darf sichtbar werden, abgeschlossene Wohnung im Dachgeschoß ist zulässig)

Dachform:	Sattel-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm-, Flachdach	
Dachneigung:	0° - 35°	
Kniestock:	zulässig bis max. 1.0 m von OK Rohdecke bis OK Pfette, bei Holzverkleidung bis 1.5 m	
Dachgauben:	zulässig ab 28°, pro Dachfläche max. 2 Einzelgauben, Vorderfläche max. 2.0 m²	
Wandhöhe:	bei SD, WD, FD:	max. 4.75 m talseits, Firstverlauf gebäudemittig ±1.00 m
	bei PD, versetzte PD:	max. 4.75 m tal-und bergseits (bergseitiger Kniestock bleibt unberücksichtigt)

c) zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

Dachform:	Sattel-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm-, Flachdach	
Dachneigung:	0° - 35°	
Kniestock:	konstruktiver Dachfuß von max. 50 cm von OK Rohdecke bis OK Pfette	
Dachgauben:	zulässig ab 28°, pro Dachfläche max. 2 Einzelgauben, Vorderfläche max. 2.0 m²	
Wandhöhe:	bei SD, WD, FD:	max. 6.50 m talseits, Firstverlauf gebäudemittig ±1.00 m
	bei PD, versetzte PD:	max. 6.50 m tal-und bergseits (bergseitiger Kniestock bleibt unberücksichtigt, DG zulässig)

zu Nr. 1.6.2 Garagen und Nebengebäude:
Vor der Garage ist ein Stellplatz von 5.0 m Tiefe zu errichten.
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen. An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.
Talseitige Garagen:
Garagen sind um 0.50 m bezogen auf das Straßenniveau abzusenken.
Können Grenzgaragen die mittlere Wandhöhe von 3.0 m gemäß § 7 Abs.4 Bay BO geländebedingt nicht einhalten, so sind Überschreitungen der Wandhöhe zulässig.

zu Nr. 1.6.3 Dacheindeckung:

Material:	Ziegeldach, Metalldach (mit Ausnahme von Blei), Gründach, Kiesdach
Ortgang:	keine Festsetzung
Traufe:	keine Festsetzung

Versorgung:
Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

zu Nr. 1.6.4 Einfriedungen:
Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung;
Höhe max. 1,50 m, im Bereich von Sichtdreiecken max. 0,80 m.
Zäune sind mind. 0,50 m vom Fahrbahnrand zurückzusetzen.

ÄNDERUNG BZW. ERGÄNZUNG DER PLANLICHEN FESTSETZUNGEN:

Es gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Darüber hinaus wird folgendes geändert:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich (gepl. Breite: 4.75 m) mit Ausweiche (Länge 6.0 m, Breite 2.50 m)
- Straßenverkehrsfläche, privat (gepl. Breite: 3.0 m)
- bestehender Abwasserkanal, stillzulegen

ÄNDERUNG BZW. ERGÄNZUNG DER PLANLICHEN HINWEISE:

Es gelten weiterhin die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Darüber hinaus wird folgendes geändert:

- bestehender Abwasserkanal
- variable Grundstücksteilung, nicht zwingend

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Bebauungsplanentwurf vom 30.01.2004 mit Begründung hat vom 11.06.2004 bis 12.07.2004 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 10 vom 02.06.2004 bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 18.07.2005 gemäß §10 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Stadt Passau, den 22.07.2005

Siegel

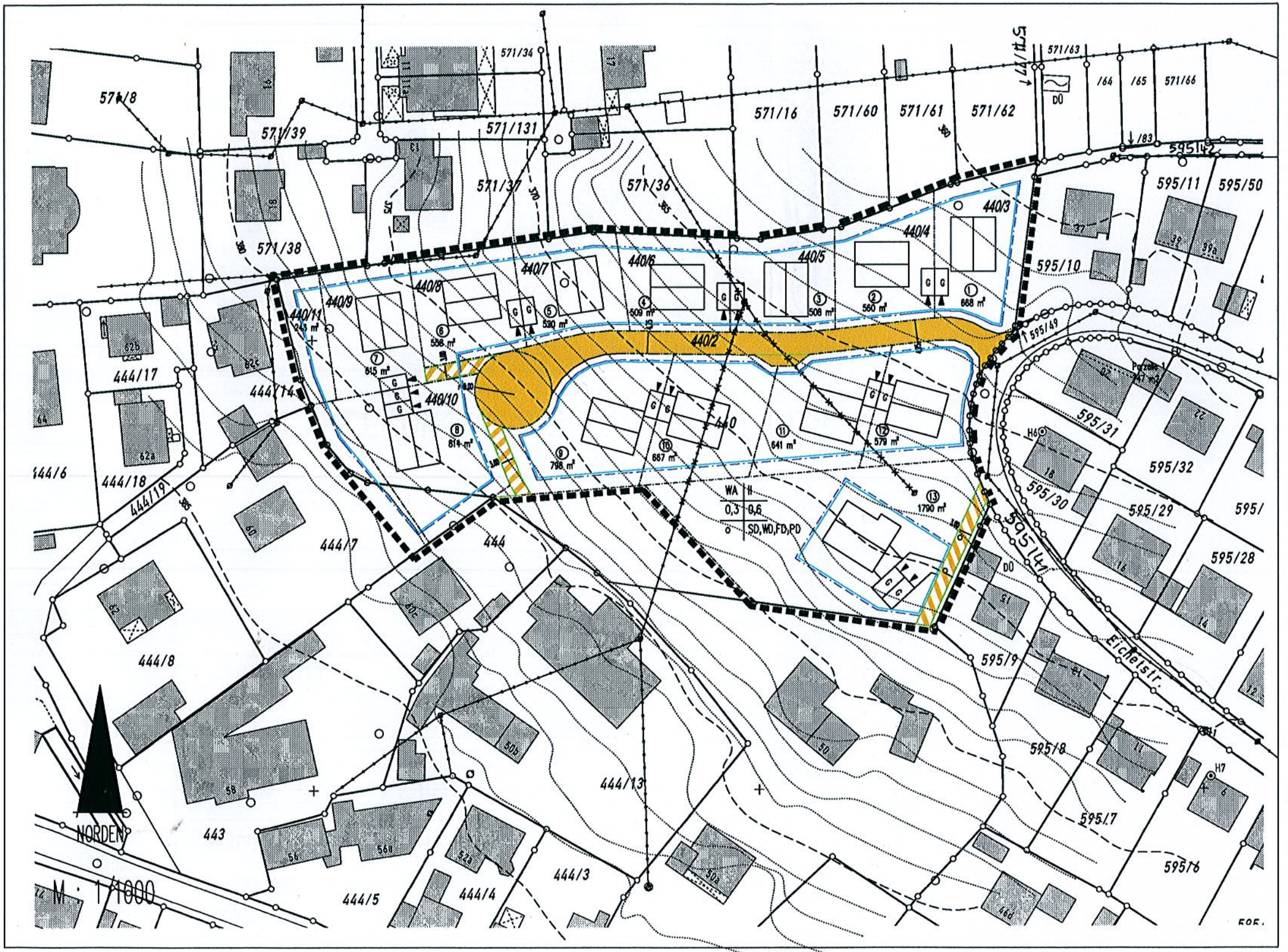
Albert Zankl
Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 18 am 25.07.2005 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Unternehmen Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Stadt Passau, den 22.07.2005

Siegel

Albert Zankl
Der Oberbürgermeister


571/8
571/39
571/34
571/131
571/16
571/60
571/61
571/62
571/63
/64
/65
571/66
571/37
571/36
571/38
595/11
595/50
595/10
440/3
440/4
440/5
440/6
440/7
440/8
440/9
440/11
440/2
440/10
595/49
444/17
444/14
444/6
444/18
444/19
444/7
444
444/8
444/13
443
444/5
444/4
444/3
595/31
595/32
595/30
595/29
595/28
595/14
595/9
595/8
595/7
595/6
Eichelstr.
NORDEN
M 1:1000
WA
H
0,3
0,6
SD,WD,FD,PD