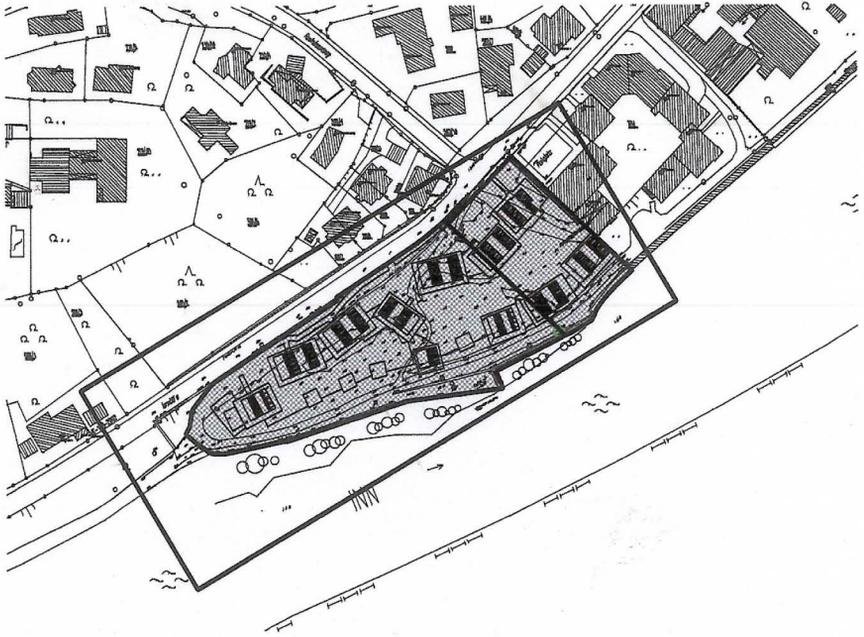


PASSAU

LEBEN AN DREI FLÜSSEN



BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU "SÜDWESTLICHE INNSTRASSE" 1. ÄNDERUNG GEMARKUNG HAIDENHOF

U630 Stadtplanung

STATUS

DATUM

NAME

BEARBEITET

ENTWURF

02.05.03

GEÄNDERT



M 1/500

ARCHITEKTURBÜRO HOFFMANN AMTSBERG
WALDHEIMSTRASSE 13
82166 GRÄFELFING

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU
"SÜDWESTLICHE INNSTRASSE"

GEMARKUNG HAIDERHOF

1. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 11.11.02 wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 24.07.03 bis 24.02.03 öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 1 vom 15.01.03 bekanntgemacht.
Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 14.7.03 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.



Passau, den 21.07.2003
Stadt Passau

Albert Fauth
Oberbürgermeister

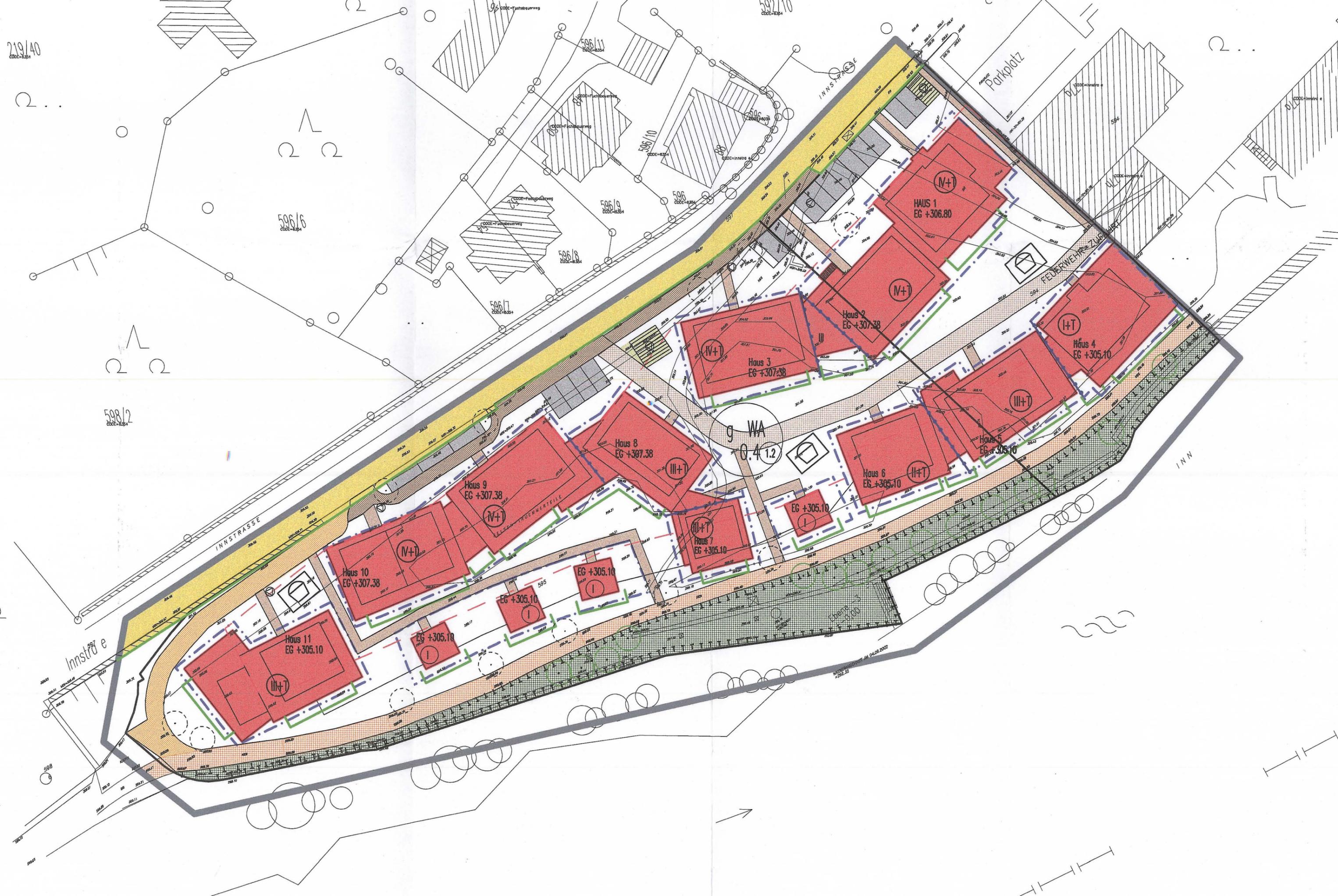
Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 15 am 30.07.03 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt im Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht während der Dienststunden bereit.



Passau, den 21.07.2003
Stadt Passau

Albert Fauth
Oberbürgermeister

[Handwritten signature]



Textliche Festsetzungen

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. Wintergärten vor nichtbeheizten Räumen, die der passiven Solarenergiegewinnung dienen, sind bis zu einer Grundfläche von 10 qm je Wohneinheit nicht auf die Geschosfläche anzurechnen.

0.1.2 Dachform:
Flachdach extensiv begrünt oder mit Terrassen,
Zelt Dach oder Satteldach 10 - 20 °

0.1.3 Dachdeckung:
Blechdach nicht reflektierend, Dachsteine oder
Flachdachabdichtung

0.1.4 Terrassengeschoss
Die Wandflächen des Terrassengeschosses sind durch unterschiedliche Materialwahl von den darunterliegenden Geschossen abzusetzen.

0.1.5 Dachüberstand
An Ortgang und Traufe max. 1,00 m.
Im Bereich von Balkonen, Vor- oder Rücksprüngen sind größere Dachüberstände möglich.

0.1.6 Geschosshöhe:
bei Wohnnutzung: max. 2,85 m
bei gewerblicher Nutzung: max. 3,00 m

0.1.7 Wandhöhe
Terrassengeschoss max. 2,95 m von OK Fertigfußboden bis OK Pfette
Firsthöhe max. 2,00 m über Wandhöhe Terrassengeschoss

0.1.8 Wandhöhe max. (von OK Gelände auf Eingangs- seite bis OK Attika Terrassenge- schoss)	Haus	Nord	Süd
	1	11,75	11,90 m
	2	12,50	12,90 m
	3	11,90	12,90 m
	4	04,50	07,00 m
	5	09,80	12,80 m
	6	07,30	09,80 m
	7	09,80	12,80 m
	8	09,80	10,80 m
	9	11,90	12,90 m
	10	11,90	12,90 m
	11	09,80	12,80 m

- 0.1.9 Sockelhöhe max. 0,50 m, dem Geländeverlauf angepasst.
- 0.1.10 Außenwände: sind in hellen Tönen zu verputzen, Terrassengeschoss siehe
- 0.1.11 Terrassengeschoss: Das Terrassengeschoss ist gegenüber der Außenwand mindestens um 1,0 m zu versetzen. Teilbereiche bis 8 m Länge können näher an der Attika liegen.
- 0.1.12 Glasdachkonstruktion nur bei erdgeschossigen Wohnungen oder bei Wintergärten oder Glaserkern die südseitig ausgerichtet sind und dem passiven Energiegewinn dienen, werden bis 10 qm/je WE Grundfläche nicht auf die GF angerechnet .
- 0.1.13 Abwehrender Brandschutz: Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Juli 1998 – entsprechen (AIMBI 1998 Seite 918).
- 0.1.14 Abstandsflächen
Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.
Die Abstandsflächen nach BayBO können aus städtebaulichen Gründen in den durch die Bauräume vorgegeben Bereichen unterschritten werden.
Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung müssen gewährleistet sein.
Vor notwendigen Fenstern ist ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45 zur Waagrechten einzuhalten, wobei die Waagrechte in der Höhe der Fensterbrüstung zu legen ist.
02. Garagen
Die Tiefgarage ist mit Erdboden zu überdecken. Die Dachfläche ist als Flachdach auszubilden, zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.
- 0.3 Stellplätze
Rasenpflaster oder Rasengittersteine nach DIN. Versiegelte Flächen sind unzulässig.
- 0.4 Einfriedungen
Innerhalb der Wohnanlage (Gesamtanlage) sind Zäune unzulässig.
Mülltonnen sind an der öffentlichen Straße in Sammelanlagen (Müllboxen) anzuordnen.
- 0.5 Stützmauern
Das Gelände ist aus Hochwasserschutzgründen im südlichen Bereich anzuheben.
(s. 0.6)
Stützmauern sind bei statischen und geländebedingten Erfordernissen zulässig und zu begrünen. Bei Höhen über 2m sind sie Terrassenartig zu versetzen.
(Höhe max. 1,00 m)
- 0.6 Hochwasserbedingte Höherfestsetzung

Wohnräume sind über die Kote 302,25 m über NN (Hochwasserkote von 1954 +0,60 m Sicherheitsmaß) zu legen.

0.7 Immissionsschutz

Außenbauteile der zur Innstraße gelegenen Aufenthaltsräume sind entsprechend DIN4109 auszuführen.

0.8 Versorgungs- und Telefonleitungen sind nur unterirdisch zulässig

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

=====

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNO.
Bebauung mit überwiegend familiengerechten Wohnungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 0.4 Grundflächenzahl max. 0,4.

Die Tiefgarage wird im nicht überbauten Bereich nicht auf die Grundfläche angerechnet.

2.2 1.2 Geschossflächenzahl max. 1,2.

2.3.1 II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.3.2 zusätzlich Terrassengeschoss mit 2/3 der Grundfläche

II+T

In den Terrassengeschossen und Souterraingeschossen werden lediglich die Aufenthaltsräume auf die maximale Geschossfläche angerechnet.

2.4 Bei einer Geländeneigung von 1,50 m und mehr bezogen auf Gebäudetiefe ist Hangbauweise anzuwenden. In den betreffenden Untergeschossen werden lediglich die Aufenthaltsräume als Geschossflächen angerechnet.

2.5 Terrassengeschossflächen über 2,3 m Höhe dürfen nur 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen. Die restlichen Dachflächen sind als extensiv begrüntes Flachdach mit versickerungsoffener Terrasse auszubilden.

2.6 Die GFZ und GRZ ist für den gesamten Geltungsbereich einzuhalten. Bei Abtrennung von Teilgrundstücken sind Über- und Unterschreitungen zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 g geschlossene Bauweise

3.2 Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf entfällt 12.5
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge entfällt 13.
6. Verkehrsflächen 14.
- 6.1  Beschränkt öffentlicher Geh- und Radweg mit Fahrtrecht zugunsten der Stadt Passau und des Unterhaltspflichtigen der Innböschung 14.1
- 6.2a  Eigentümerweg (Geh- und Radweg) mit Fahrtrecht zugunsten der Stadt Passau und des Unterhaltspflichtigen der Innböschung und Feuerwehrezufahrt 14.2
- 6.2b  Eigentümerweg (Gehweg)-öffentlich nutzbar 14.4
- 6.3  Geh - und Radweg privat mit Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr 14.4
- 6.4  Öffentliche Verkehrsfläche 15.
- 6.5  Privatwege 15.1
- 6.5  Straßenbegrenzungslinie 15.2
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen 15.3
- 7.1  Stellplatz für Abfallentsorgung 15.4
- 7.2  Abfallhäuser als Gemeinschaftseinrichtungen
8. Grünflächen
- 8.1  private Grünfläche
- 8.2  Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 8.3  Spielplatz
9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses entfällt

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
entfällt
11. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
entfällt
12. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

12.1 Zu jedem Bauvorhaben ist ein Gestaltungsplan der Freianlagen zu erbringen. Dieser ist den Unterlagen zum Antrag auf Baugenehmigung beizufügen und wird Teil des Genehmigungsverfahrens.

12.2  zu erhaltende Bäume

 anzupflanzende Bäume

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen sind nur folgende Arten zugelassen:

<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Picea abies</i>	Fichte
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Betula verrucosa</i>	Birke
<i>Sambucus nigra</i>	Hollunder
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Eunonymus euroaesus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Pinus sylvestris</i>	Kiefer
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Quercus robur</i>	Sieleiche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Rosa canina</i>	Hundrose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Viburnum lentana</i>	Schneeball
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzzerle
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

- 12.3 Bäume und Großsträucher mit landschaftsfremdem Charakter sind im gesamten Bereich nicht zugelassen.
- 12.4 Entlang des Promenadenweges nach Westen soll eine einreihige Großbaumpflanzung (Bergahorn, Winterlinde) entwickelt werden.
- 12.5 Auf bestehende Anknüpfungspunkte außerhalb des Plangebietes wie z.B. Wegeanschlüsse, Vegetationsstrukturen, Bodenmodellierungen etc. ist durch geeignete Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen zu reagieren.

13. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

entfällt

14. Sonstige Planzeichen

- 14.1  Flächen für Stellplätze

- 14.2  Flächen für Tiefgaragen mit Umgrenzungslinie

- 14.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- 14.4  Terrassierungen durch Stützmauer

15. Hinweise

- 15.1 EG max.+305.25 Max. Höhenniveau EG

- 15.2  Grundstücksgrenzen

- 15.3  bestehende Gebäude

- 15.4  Abgrenzung von Gebäuden, Gebäudeteilen unterschiedlicher Höhe