

# BEBAUUNGSPLAN „AM SCHÖNAUERWEG“

## GMKG. HAIDENHOF STADT PASSAU

Der Bebauungsplanentwurf vom 12. AUGUST 1988 mit Begründung hat vom 31. 10. 1988 bis 02. 12. 1988 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau und des Landkreises Passau Nr. 32 vom 19. 10. 1988 bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 19. 12. 1988 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

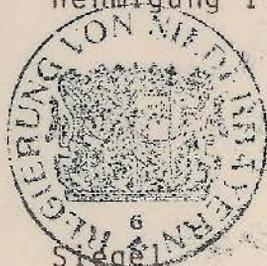
Siegel



Passau, 09. 01. 1989  
STADT PASSAU

*[Handwritten Signature]*  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauGB genehmigt. Der Genehmigung liegt das Schreiben vom 6. 6. 1989 Nr. 220-4622.11-89 zugrunde.



Siegel

Landshut, 21. 6. 89  
REGIERUNG VON NIEDERBAYERN  
i. A.

*[Handwritten Signature]*  
Jahnke  
Regierungsdirektor

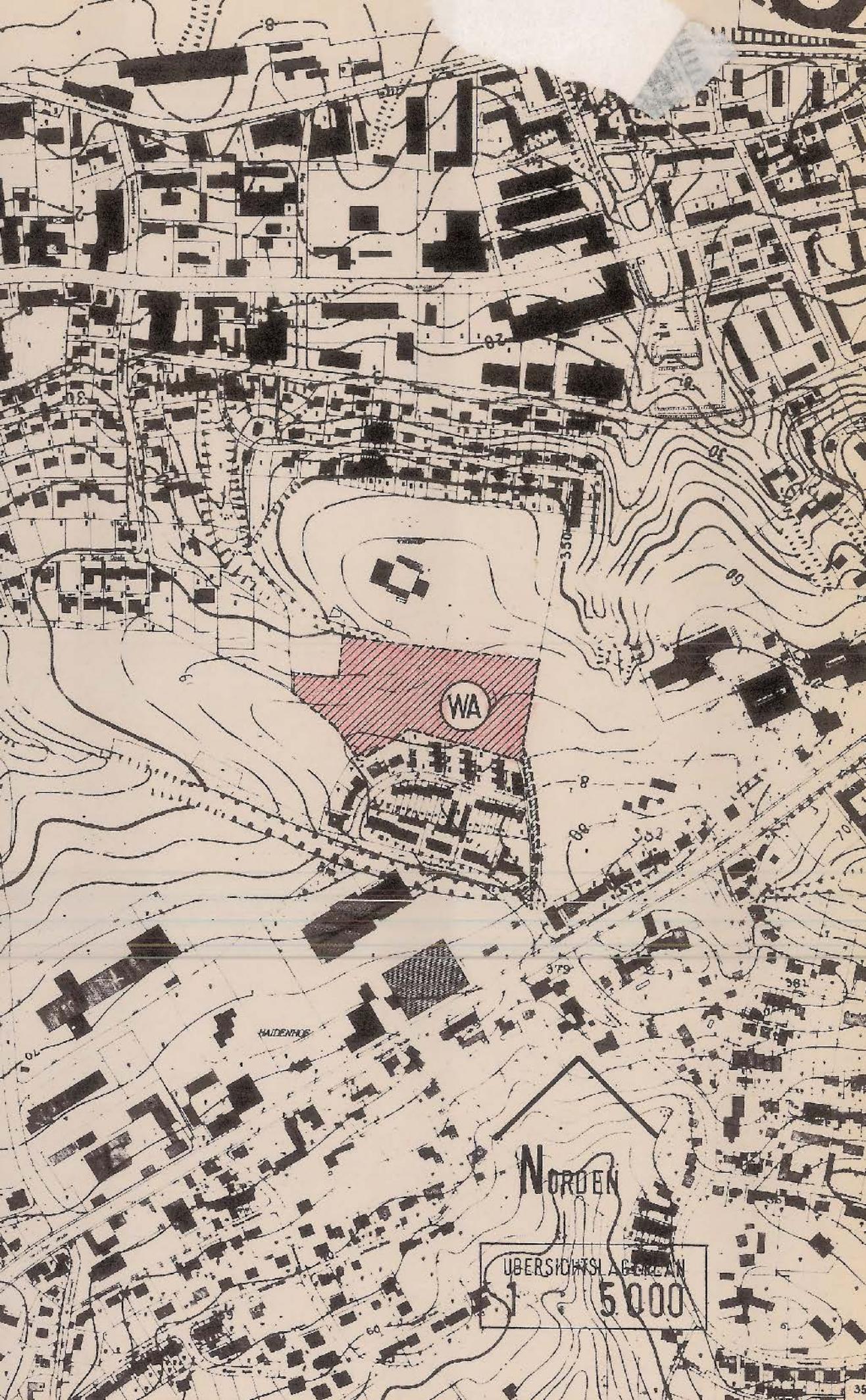
Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau und des Landkreises Nr. am rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht während der Dienststunden bereit.

Passau,  
STADT PASSAU

Siegel

Oberbürgermeister

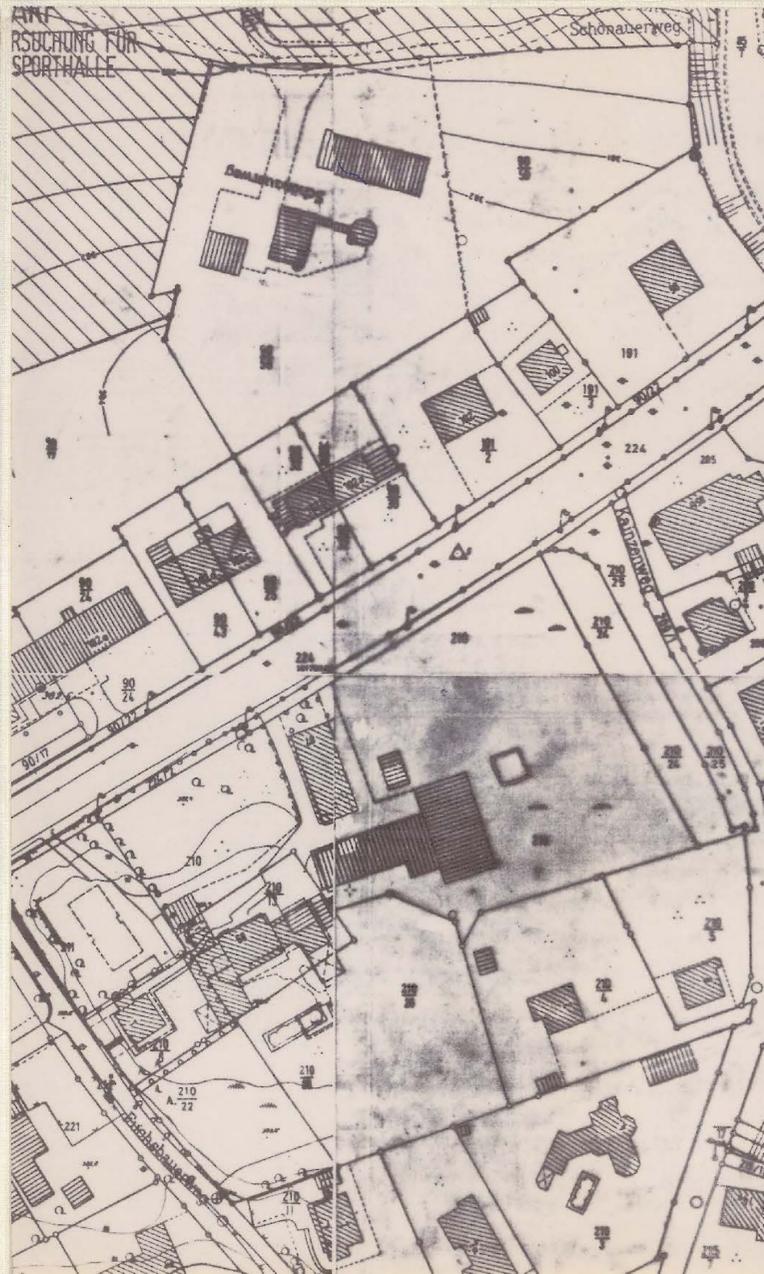
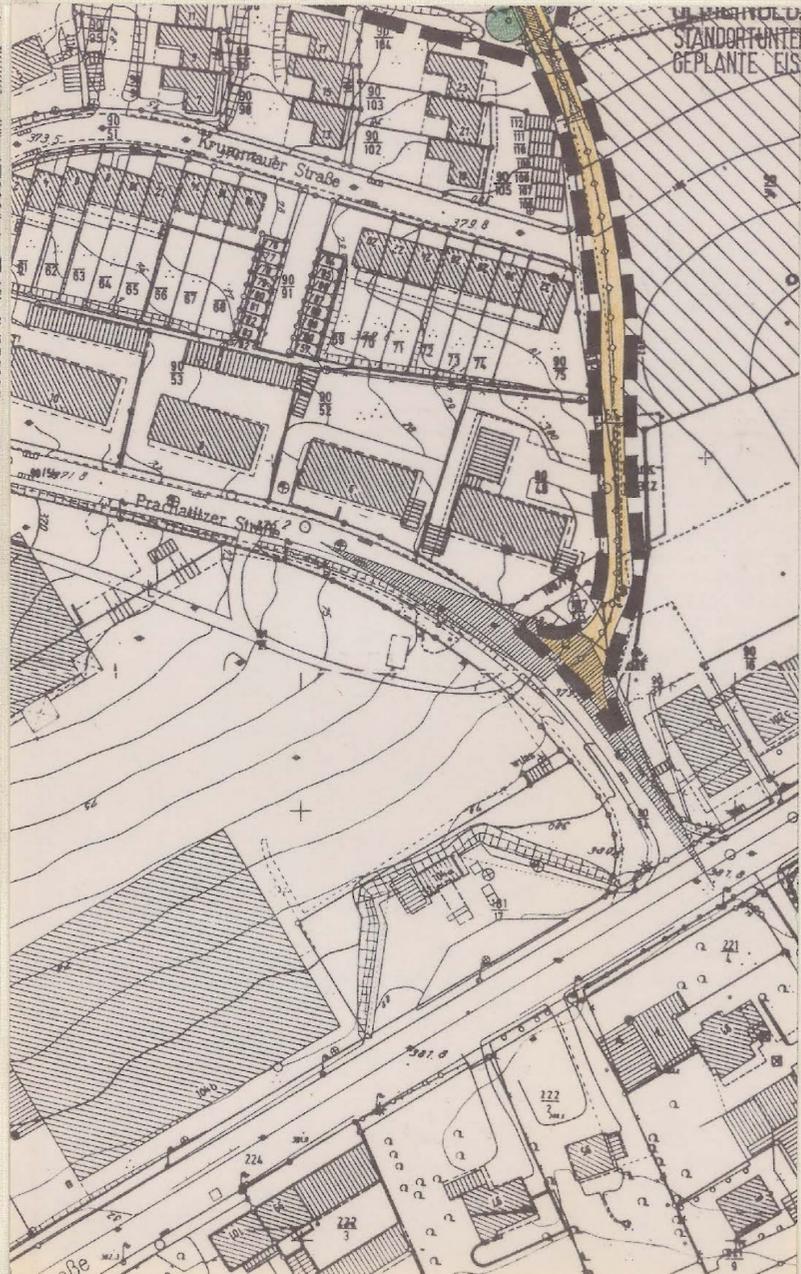
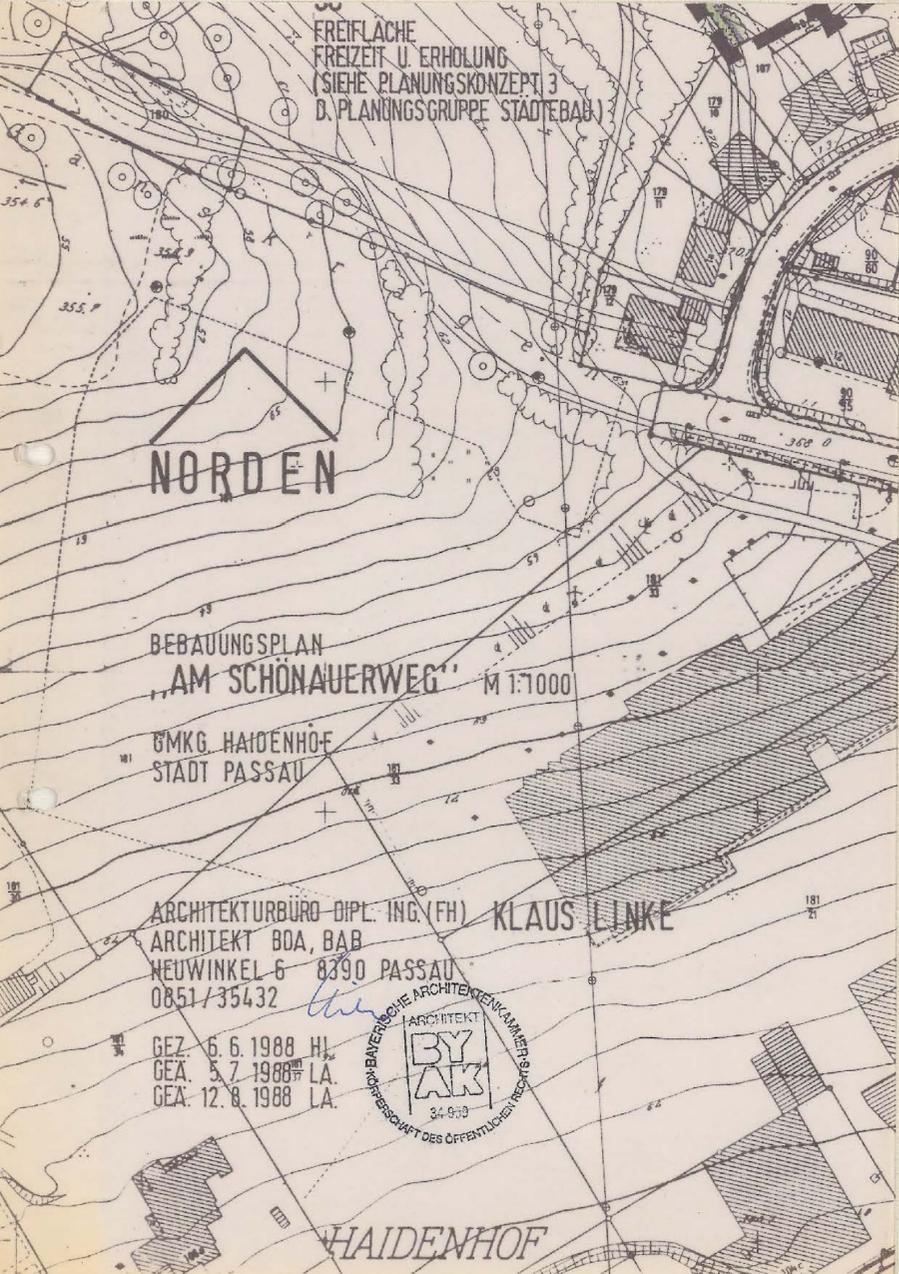
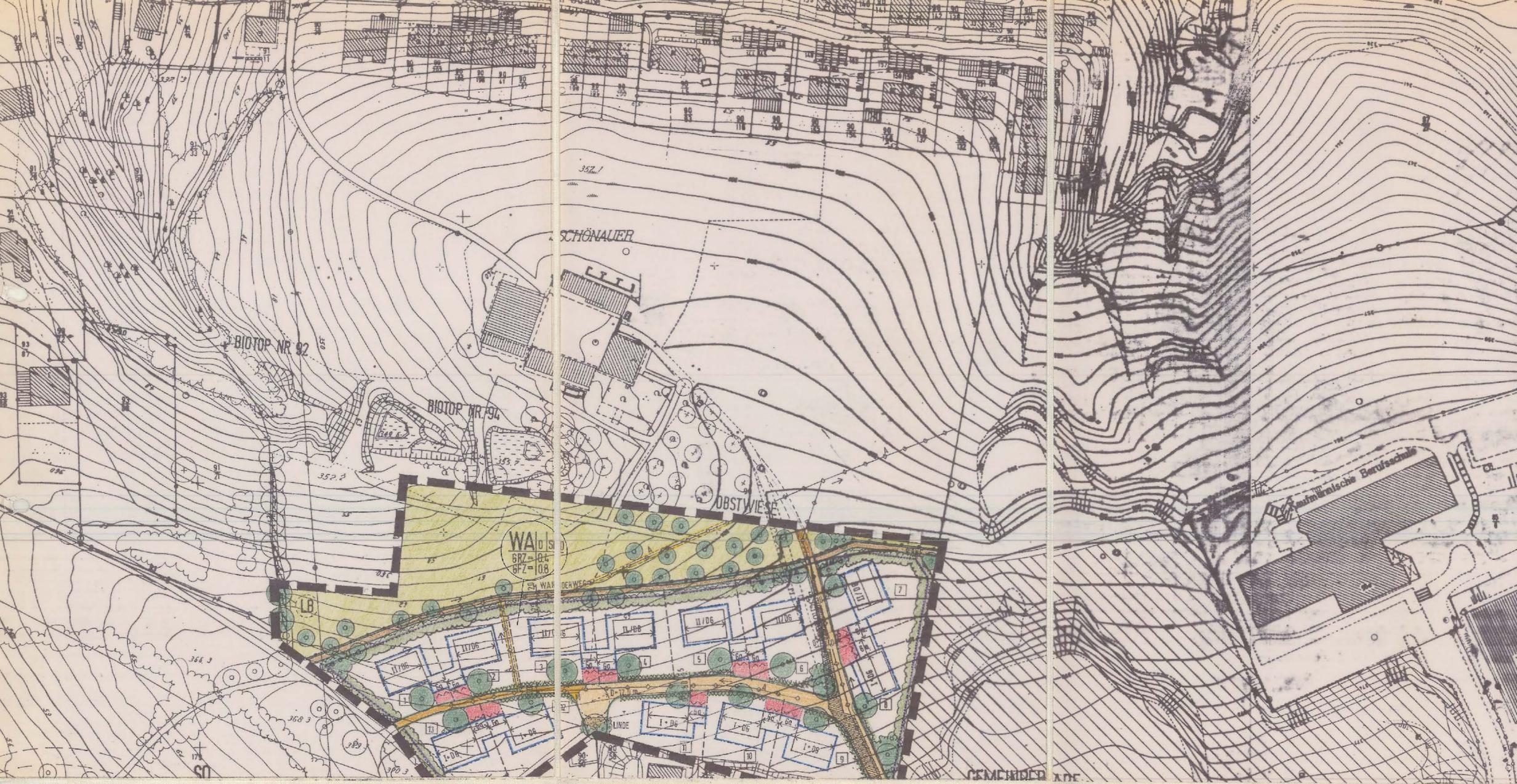


WA

HAIDENHOF

NORDEN

ÜBERSICHTSLAGEPLAN  
1:5.000



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach Art. 91 BAYBO  
Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

## 0.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der BP "Schönauerweg" in Passau, Gemarkung Haidenhof, wird als allg. Wohngebiet (WA) gem. § 4 der BauNVO festgesetzt.

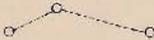
## 0.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.2.1 Grundflächenzahl: GRZ = 0,4  
0.2.2 Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,8  
0.2.3 Bauweise: offen

## 0.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

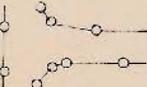
- 0.3.1 Einfügung der Gebäude in das Gelände:  
Gebäude sind so zu planen, daß unzulässige Abgrabungen und Anböschungen von mehr als 0,75 m nicht entstehen.  
Die genauen Geländehöhen sind vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitte festzustellen und die neuen Anschlüsse in Bezug auf die Höhen der Erschließungsstraße und des alten Geländes in den Plänen darzustellen.
- 0.3.2 Zulässige Geschosse, Gebäudehöhen
- I + DG Zulässig ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß, mit Kniestock max. 1,10 m.
- II/DG Bei einer Geländeneigung von  $\geq 1,50$  m bezogen auf die Haustiefe, ist Hangbauweise (EG+sichtbares UG) anzuwenden.  
Zulässig 2 Vollgeschosse:  
Erdgeschoß, Untergeschoß und Dachgeschoßausbau mit Kniestock max. 0,50 m.
- 0.3.3 Dachform
- Dachform: Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung  
Dachneigung:  $28^\circ - 35^\circ$
- Pultdachausbildungen sind im Zusammenhang mit dem Satteldach zulässig (Dachlandschaft).
- 0.3.4 Dacheindeckung
- Dachziegel naturrot,  
Begrünung der Dächer zulässig.
- 0.3.5 Dacheinschnitte
- Dacheinschnitte sind zulässig.
- 0.3.6 Dachaufbauten
- Dachgauben sind als Einzelaufbauten (max. 2 Stück pro Seite) mit einer Ansichtsfläche von max.  $1,5 \text{ m}^2$  zulässig.

16.0 HINWEISE

16.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein

16.2  bestehendes Wohnhaus

16.3  bestehendes Nebengebäude

16.4  abgemarkter Weg

16.5  Höhenrichtlinien

16.6 123 Flurstücksnummern

16.7  Freileitungsmast

16.8  geplanter Landschaftsbestandteil gemäß Art. 12 BayNatschGesetz

16.9  Böschung

0.3.7

#### Kniestock

Die Ausbildung eines Kniestockes mit einer Höhe von max. 1,10 m bei den Gebäuden I+DG, bzw. max. 0,50 m bei den Gebäuden II/DG gem. Punkt 0.3.2 ist zulässig.

Die Höhe des Kniestockes ist außenseitig von UK, Fertigfußboden bis UK, Sparren zu messen.

0.3.8

#### Dachüberstände

Die Ausbildung der Dachüberstände ist abhängig von der Dachneigung und der Höhe des Kniestockes, max. darf der Dachüberstand 1,30 m betragen. Der Dachüberstand ist so zu wählen, daß der Kniestock überdeckt wird.

0.3.9

#### Baugestaltung

Grundlage für die Gestaltung der Baukörper sind die örtlichen Gegebenheiten der Landschaft, des Geländes und der alten Baustruktur in diesem Bereich.

Die Fassaden sind mit Putz, Holz und Holz-Glas zu gestalten.

Sockelhöhe: max 0,35 m.

0.3.10

#### Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Eindeckung und Fassadengestaltung, dem Hauptgebäude anzugleichen. Zusammengesetzte Garagen sind einheitlich zu gestalten.

0.3.11

#### Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig.

Art: Hecken in freiwachsender oder geschnittener Form oder Holzlatten- bzw. Maschendrahtzäune ohne Sockel (keine Jägerzäune!), Abstand 2,0 m innerhalb der Parzellengrenzen.

Zäune sind in einer mind. 3-reihigen Strauchpflanzung verdeckt zu führen.

Höhe: Zäune nicht höher als 1,50 m

Geschn. Hecken nicht höher als 1,50 m.

0.3.12

#### Immissionsschutz

entfällt

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 **WA** Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 **II** Anzahl der Vollgeschosse (höchstzulässig)

2.2 **D6** Dachgeschoßausbau

## 3.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 **0** Offene Bauweise

3.2  Baugrenze

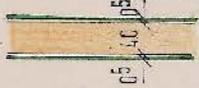
## 4.0 EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

entfällt

## 5.0 FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

entfällt

## 6.0 VERKEHRSFLÄCHEN

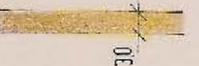
6.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Schrammbord, jeweils mit Angabe der Breite

6.2  Straßenbegrenzungslinie, Trennung zwischen öffentl. und privaten Flächen

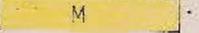
6.3  Öffentliche Verkehrsfläche, ohne Schrammbord, mit Angabe der Breite

6.4  Wanderweg, mit Angabe der Breite

6.5  Sichtdreieck

6.6  Privatstraße, mit Angabe der Breite

## 7.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN.

7.1  Müll

## 8.0 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

8.1  Öffentlicher Abwasserkanal

9.0 GRÜNFLÄCHEN

9.1  Private Grünflächen (Streuobstwiese)

9.2  Öffentliche Grünflächen

10.0 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT,  
DEM HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

entfällt

11.0 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE  
GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

entfällt

12.0 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRT-  
SCHAFT

entfällt

13.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,  
ZUR PFELEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.1 Öffentliche Grünflächen

13.1.1 Grünzüge und Freiflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen oder Pflanzflächen anzulegen. Auf den Grünflächen ist die Pflanzung von Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen vorzunehmen.

13.1.2 Baumgruben bzw. Baumscheiben in befestigten Flächen haben einen Mindestdurchmesser von 2,50 m aufzuweisen, die Pflanzgrubentiefe muß mindestens 1 m betragen.  
Die Baumscheiben sind mit Rosenpflaster, Rasen oder Bepflanzung zu versehen.

- 13.1.3 Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, daß keine Sicht- hindernisse entstehen. Bäume sind aufzuasten, Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 13.2 Private Grünflächen
- 13.2.1 Die privaten Grünflächen sind als Rasen- und Pflanzflächen anzulegen.
- 13.2.2 Private Randpflanzungen  
Randpflanzungen entlang der erschließungsabge- wandten Grundstücksgrenzen sind als freiwach- sende Hecken mind. 3-reihig anzulegen.
- 13.2.3 Private Innenbereiche - Negativliste für Pflanzungen.  
Die Pflanzenauswahl für die Innenbereiche der Gärten ist freigestellt.  
Nicht zulässig jedoch sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze wie
- |                       |   |                      |
|-----------------------|---|----------------------|
| Picea pungens         | - | Blaufichten in Arten |
| Betula pendula        | - | Trauerbirke          |
| Fagus sylvatica       |   |                      |
| "Pendula"             | - | Hängebuche           |
| Rhus typhina          | - | Essigbaum            |
| Salix alba "Tristis"  | - | Trauerweide          |
| Thuja orientalis u.   |   |                      |
| occidentalis          | - | Lebensbaum           |
| Picea abies "Juversa" | - | Hängefichte          |
- 13.2.4 Erhaltung und Pflege der Pflanzungen.  
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artengleich zu er- setzen.
- 13.2.5 Begrünte Architekturelemente  
Zulässige begrünte Architekturelemente sind: Fassadenspaliere, Raughitter an Balkonen und Loggien, Pergolen.  
Zulässige und empfohlene Pflanzenarten hierfür sind alle klimaverträglichen Schling- und Klettergewächse.
- 13.2.6 Schutz des Oberbodens  
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit ver- wendungsfähig ist.  
Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.
- 13.2.7 Bodenmodellierungen des Geländes sind zulässig. Sie dürfen nicht kantig angelegt werden, sondern sind landschaftsgerecht weich auszurunden.
- 13.3 Artenauswahl zu Neupflanzung
- 13.3.1 Laubbäume I. Wuchsordnung in öffentlichen und privaten Grünflächen
- Pflanzenqualität: Alleebaum, Hochstamm, Stammbusch mind. 3 x verpflanzt  
Stammumfang mind. 18 - 20

Arten:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Betula pendula	- Weißbirke
Alnus incana	- Grauerle
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Tilia in Arten	- Linde
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus rubra	- Amerikan. Roteiche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus serotina	- Späte Traubenkirsche
Aesculus in Arten und Sorten	- Kastanien weiß und rot
Quercus petraea	- Traubeneiche
Populus tremula	- Zitterpappel
Ulmus carpinifolia	- Feldulme
Malus silvestris	- Wildapfel
Pyrus communis	- Wildbirne

13.3.2

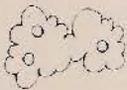


Die fußwegbegleitenden Bäume nördlich im Anschluß an die Bebauung und die nördlich an den Fußweg anschließenden Baumpflanzungen sind ausschließlich mit Obstbäumen vorzunehmen. Ergänzend zugelassen wird lediglich die Vogelkirsche (*Prunus avium*).

13.4

Geschlossene Gehölzpflanzung in öffentlichen Grünflächen und privaten Randpflanzungen

13.4.1



Neue geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern

Bäume: Arten wie 13.3.1 und 13.3.2

Pflanzenqualität: Heister, mind. 2 x verpflanzt  
Mindesthöhe 250-300.

Solitiergehölze:

Pflanzenqualität: mind. 3 x verpflanzt  
Mindesthöhe 125 - 150 cm.

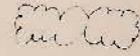
Arten:

Acer campestre	- Feldahorn
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pinus sylvestris	- Waldkiefer
Taxus baccata	- Gemeine Eibe

Sträucher:

Pflanzenqualität: Sträucher 2 x verpflanzt  
mind. 60 - 100 cm.

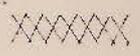
Arten:	
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	
u. Sorten	- Liguster
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Salix pentandra</i>	- Lorbeer-Weide
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball
<i>Rubus odoratus</i>	- Zimt-Himbeere
<i>Ribes alpinum</i>	
"Schmidt"	- Alpenbeere
<i>Rosa glauca</i>	- Blaue Hecht-Rose
<i>Rosa rugosa</i>	- Kartoffelrose
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Rosa arvensis</i>	- Kriech- oder Ackerrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	- Schottische Zaun-Rose

13.4.2 

Sträucher als freiwachsende Hecke, der Landschaft zugewandt, mind. 3-reihig.

Pflanzenqualität: Sträucher 2 x verpflanzt  
mind. 60 - 100 cm.

Arten wie 13.4.1 (Artenliste Sträucher)

13.4.3 

Sträucher als geschnittene Hecke mit für den Schnitt geeigneten heimischen Gehölzen  
Hohe max. 1,5 m

Pflanzenqualität: Sträucher 2 x verpflanzt  
mind. 60 - 100 cm

Arten wie 13.4.1 (Artenliste Sträucher)

13.4.4

Ergänzend zugelassen für private Bepflanzungen

Pflanzenqualität: Sträucher 2 x verpfl.  
mind. 60 - 100 cm.

Arten:	
<i>Amelanchier lamarckii</i>	- Felsenbirne
<i>Chaenomeles</i> in Arten und Sorten	- Scheinquitte
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	- Kolkwitzie
<i>Philadelphus</i> in Arten und Sorten	- Pfeifenstrauch
<i>Ribes sanguineum</i>	- Zierjohannisbeere
Park- und Strauchro- sen in Arten u. Sort.	
<i>Spiraea</i> in Arten	- Strauchspiere
<i>Symphoricarpos albus</i> var. <i>laevigatus</i>	- Schneebeere
<i>Syringa</i> in Arten u. Sorten	- Flieder
<i>Weigela</i> -Hybriden	- Weigelie in Sorten

13.4.5

Ergänzend zugelassen für private Bepflanzungen,  
Straßenbegleitgrün, Baumscheiben.

Pflanzenqualität: Sträucher 2 x verpfl.  
mind. 30 - 40 cm.

Arten:

*Buxus sempervirens* var.

*arborescens* - Buchsbaum

*Cornus stolonifera*

"Kelsey" - niedriger Rotholzhartriegel

*Euonymus* in kriechend.

Arten u. Sorten - Pfaffenhütchen

*Hypericum calycinum*

*Ligustrum vulgare* - niedriges Johanniskraut

"Atrovirens Compact" - niedriger Liguster

*Lonicera xylosteum*

"Clavey's Dwarf" - niedrige Heckenkirsche

*Potentilla* i. Art. u. Sort. - Fünffingerstrauch

*Ribes alpinum* "Pumilum" - niedrige Johannisbeere

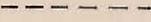
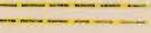
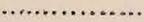
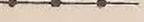
Bodendeckende Rosen in

Arten und Sorten

14.0    REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ  
UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

entfällt

15.0    SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.1     Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen
- 15.2     Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.3     Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
- 15.4     Grundstücksgrenzen, im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung neu zu vermessen.
- 15.5     mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
- 15.6     Firstrichtung
- 15.7     Parzellenummerierung
- 15.8     Holzlatten- oder Maschendrahtzaun ohne Sockel (kein Jägerzaun), eingegrünt siehe 0.3.11
- 15.9     Abgrenzung unterschiedl. Nutzung