

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bereich zwischen Söldenpeterweg und Doblweg“, Gmkg. Haidenhof

1. Änderung

M 1:1000

Plan Nr.	426.204
Datum	25.02.99

Dipl. Ing. Barbara Franz
Landschaftsarchitektin
Ilzleite 22
94034 Passau
Tel. 0851/42839

Fax 0851/42624

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplanentwurf vom 25.02.1999.. mit Begründung hat vom 25.03.1999 bis 27.04.1999.. öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 6 vom 17.03.1999.. bekanntgemacht.

Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 21.06.1999.. gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.



Passau, 03.08.1999
Stadt Passau

Vize-Lindner
Oberbürgermeister

~~Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauGB der Regierung von Niederbayern zur Genehmigung vorgelegt. Die Regierung hat mit Schreiben vom keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.~~

~~Landshut,
Regierung von Niederbayern~~

Siegel

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 24 am 24.11.1999 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zur Einsicht im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht während der Dienststunden bereit.

Passau, 10.11.1999
Stadt Passau

Vize-Lindner
Oberbürgermeister



h2



FRIEDLAND

Sportplatz

Ausweichplatz
Spielfeld 100 x 64m
Sandplatz

WA	EH + D
0,3	0,6
WH 6,50 m	

M 1: 1000

NORD

Memelstraße

Reichenberger Straße

A. Festsetzungen

1. Grenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0.3

Maximal zulässige Grundflächenzahl

GFZ 0.6

Maximal zulässige Geschossflächenzahl

Wandhöhe

max. 6.50 an der Traufseite falseits
Die Wandhöhe wird bestimmt gemäß
Art. 6 Abs. 3 Satz 2-7 BayBO

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind harmo-
nisch dem Urgelände anzupassen.
Stützmauern sind bis zu einer Maximalhöhe von
1.00 m zulässig

II+D

Dachgeschoß kein Vollgeschoß

4. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

O

Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 und 7 BayBO
sind einzuhalten.

5. Zahl der Wohneinheiten

Je selbständigem Gebäude sind maximal eine
Wohneinheit und eine Einliegerwohnung zulässig;
Fläche der Einliegerwohnung $\leq 40 \text{ m}^2$.

6. Dächer der Hauptgebäude

Dachform und
Dachneigung

Zulässig sind:
Satteldächer bis 35° Neigung
mittig versetzte Pultdächer bis 22° Neigung
Walmdächer bis 30° Neigung

Dachaufbauten

Es sind maximal zwei Dachgauben pro Dachflä-
che bis zu einer max. Ansichtsfläche von 1.75 m²
zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

7. Garagen und Nebengebäude

Dachform und
Dachneigung

Garagen sind in Dachform und Neigung dem
Hauptgebäude anzupassen.

8. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen privat

Materialwahl

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit was-
serdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die Fahrbahn ist als Einstreudecke mit hellem
Asphaltbelag auszuführen.

9. Grünordnung



Dichter Gehölzbestand zu erhalten



Bestehende Einzelbäume zu erhalten



Extensiv genutzte Wiesenflächen zu erhalten



Altgrasbestände zu erhalten



Pufferzone zum Schutz des LB zu erhalten



Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen



Standortgerechte Laubbäume zu pflanzen



Standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen



Obstbäume zu pflanzen

Privatgärten

Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum je 200 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.
Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind mit anzurechnen.

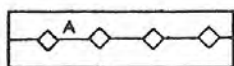
Einfriedigungen

Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen auf den Parzellen 1 bis 5 ist nur ein verzinkter Maschendrahtzaun ohne Sockelausbildung mit einer Maximalhöhe von 1,50 m zulässig. Gartentüren sind hier nicht zulässig.

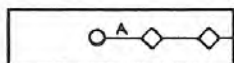
10. Oberflächenwasser

Die Oberflächenwässer der Dachflächen sind auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen zu sammeln oder über Versickerungsmulden und -anlagen zu versickern, soweit der Untergrund dies zuläßt. Für den Bau von Versickerungsanlagen ist beim Wasserwirtschaftsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Vor Durchführung dieser Maßnahme ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen.

11. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

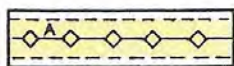


Abwasserleitung



Pumpenschacht

12. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



Abwasserleitung

13. Lärmschutz

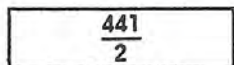


Die Nord- und Ostfassaden der Gebäude auf den Parzellen 1 und 2 sind mit Schallschutzfenstern für den Lärmpegel III auszustatten. Dabei müssen die Außenbauteile von Wohnungen gemäß DIN 4109 mindestens ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w,red} = 35 \text{ dB(A)}$ aufweisen.

B. Hinweise



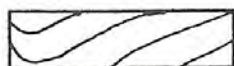
Landschaftsbestandteil „Dobel“ an der Vogelweiderstraße und am Doblweg“ gemäß Art. 12 BayNatSchG und gemäß der Verordnung der Stadt Passau vom 13.11.1987
Teilbereich „Dobel am Doblweg“



Flurstücksnummern



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



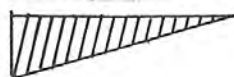
Höhenlinien



Bachlauf



Parzellennumerierung



Sichtdreiecke