

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
"Vornholz-Vogelweiderstraße"
10. Änderung
Stadt Passau Gemarkung Haidenhof
M: 1 / 1000

Der Bebauungsplanentwurf vom 08.07.1999 mit Begründung (geändert am 17.09.1999) hat vom 04.11.1999 bis 03.12.1999 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 23 vom 27.10.1999 bekanntgemacht.

Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 20.12.1999 gemäß § 10 BauGB i.V.m.Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 1 am 05.04.2000 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan, mit Begründung, liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Passau, Stadtplanung, während der Dienststunden bereit.



Passau, den 23.12.1999
Stadt Passau

Gert Schmidt
Oberbürgermeister

W. K.

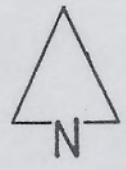
Architekt
Gerd Schmidt
Dipl.-Ing. (FH)
Carlonegasse 1
94032 Passau
Tel: 0851/33224



ÜBERSICHTSPLAN
M 1 / 10 000



WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
O	OFFENE BAUWEISE
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
SD	SATTELDACH



Kleingartenanlage

ZONE C

ZONE B

ZONE C

NO KV LITUNG

ERSCHLIESSUNGSSTR. B

ERSCHLIESSUNGSSTR. A

Donau-Schwabacher-Straße

703/15

709/9

703/1

418/3

418/5

418/6

418/8

418/17

362

361

352

363

355

356

357

360

358

359

360

361

362

363

364

365

418/10

418/14

418/9

418/11

418/12

418/13

418/15

418/16

418/17

418/18

418/19

418/20

418/21

418/22

418/23

418/24

418/25

418/26

418/27

418/28

418/29

418/30

418/31

418/32

418/33

418/34

418/35

418/36

418/37

418/38

418/39

418/40

418/41

418/42

418/43

418/44

418/45

418/46

418/47

418/48

418/49

418/50

418/51

418/52

418/53

418/54

418/55

418/56

418/57

418/58

418/59

418/60

418/61

418/62

418/63

418/64

418/65

418/66

418/67

418/68

418/69

418/70

418/71

418/72

418/73

418/74

418/75

418/76

418/77

418/78

418/79

418/80

418/81

418/82

418/83

418/84

418/85

418/86

418/87

418/88

418/89

418/90

418/91

418/92

418/93

418/94

418/95

418/96

418/97

418/98

418/99

418/100

418/101

418/102

418/103

418/104

418/105

418/106

418/107

418/108

418/109

418/110

418/111

418/112

418/113

418/114

418/115

418/116

418/117

418/118

418/119

418/120

418/121

418/122

418/123

418/124

418/125

418/126

418/127

418/128

418/129

418/130

418/131

418/132

418/133

418/134

418/135

418/136

418/137

418/138

418/139

418/140

418/141

418/142

418/143

418/144

418/145

418/146

418/147

418/148

418/149

418/150

418/151

418/152

418/153

418/154

418/155

418/156

418/157

418/158

418/159

418/160

418/161

418/162

418/163

418/164

418/165

418/166

418/167

418/168

418/169

418/170

418/171

418/172

418/173

418/174

418/175

418/176

418/177

418/178

418/179

418/180

418/181

418/182

418/183

418/184

418/185

418/186

418/187

418/188

418/189

418/190

418/191

418/192

418/193

418/194

418/195

418/196

418/197

418/198

418/199

418/200

418/201

418/202

418/203

418/204

418/205

418/206

418/207

418/208

418/209

418/210

418/211

418/212

418/213

418/214

418/215

418/216

418/217

418/218

418/219

418/220

418/221

418/222

418/223

418/224

418/225

418/226

418/227

418/228

418/229

418/230

418/231

418/232

418/233

418/234

418/235

418/236

418/237

418/238

418/239

418/240

418/241

418/242

418/243

418/244

418/245

418/246

418/247

418/248

418/249

418/250

418/251

418/252

418/253

418/254

418/255

418/256

418/257

418/258

418/259

418/260

418/261

418/262

418/263

418/264

418/265

418/266

Textliche Festsetzungen

0.1 Gebäude

- 0.1.1 Zu den Planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1 mit 2.3:
Gebäude sind so zu planen, dass Abgrabungen und Anböschungen größeren Umfanges des natürlichen Geländes nicht erforderlich werden. Bei entsprechenden Geländeneigungen wird empfohlen versetzte Geschosse vorzusehen.
- 0.1.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind sowohl auf Dachflächen als auch auf senkrechten Bauteilen, wie Außenwänden oder Brüstungen zulässig.
- 0.1.3 Dachform: Zulässig sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 25° - 35°.
- 0.1.4 Geschoßhöhen: maximal 3,00 m
- 0.1.5 Kniestock
- 0.1.5.1 Zu den Planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1 (E+D):
Kniestock ist zulässig, max. 1,00 m, gemessen von OK Rohfußboden des Dachgeschoßes bis OK Fußpfette.
- 0.1.5.2 Zu den Planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.2 (U+E):
Konstruktiver Kniestock max. 0,30 m, gemessen von OK Rohfußboden des Dachraumes bis OK Fußpfette
- 0.1.6 Dachdeckung:
Ziegeldeckung rot oder braun, nicht reflektierende Bleche
- 0.1.7 Dachaufbauten:
Dachgauben sind zulässig, max. 2 Stück pro Dachseite, mit je max. 1,75 qm Vorderfläche. Aneinandergereihte Gauben sind unzulässig.
An der Hauptfassade können Zwerggiebel in folgender Form angeordnet werden:
Der First hat senkrecht zur Hauptfirstrichtung und tiefer als der Hauptfirst zu liegen. Der Zwerggiebel darf max. 1,2 m aus der Hauptfassade hervortreten und höchstens 3,0 m breit sein. Pro Fassade ist max. 1 Zwerggiebel zulässig.
- 0.1.8 Außenwandgestaltung:
Grelle farbige Anstriche und stark plastische Putzstrukturen sind unzulässig. Wird der Sockel farblich, durch Material- oder Strukturwechsel abgesetzt, so hat er dem Geländeverlauf zu folgen und darf eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten.
- 0.1.9 Zu den Planlichen Festsetzungen der Ziffer 3.2:
In jedem Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 0.1.10 Zulässige maximale Wandhöhen
Gemessen jeweils von fertigem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zu den Planlichen Festsetzungen nach Ziffer 2.1 (E+D):
Talseits max. 4,50 m;
bei der Parzelle Nr. 9 darf diese Höhe ausnahmsweise an der nordöstlichen Gebäudeecke (Garage im KG) 6,80 m erreichen.

Zu den Planlichen Festsetzungen nach Ziffer 2.2 (U+E):
Talseits max. 6,50 m.

0.2 Garagen und Nebengebäude

- 0.2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 0.2.2 Auf den Parzellen Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 sind die Garagen in das Hauptgebäude zu integrieren (auf Erdgeschossebene).
- 0.2.3 Auf den Parzellen Nr. 7 und 8 sind die Garagen in das Hauptgebäude zu integrieren (auf Untergeschossebene).
- 0.2.4 Auf der Parzelle Nr. 9 ist die Garage in das Hauptgebäude zu integrieren (auf Kellerebene).
- 0.2.5 Auf den Parzellen Nr. 6 und 10 sind die Garagen an das Hauptgebäude anzubauen.

0.3 Einfriedungen und Stützmauern

- 0.3.1 Stützmauern sind geländebedingt zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe von 1,20 m
- 0.3.2 Böschungen sind zu bepflanzen, ihre Lage ist nachbarschaftlich aufeinander abzustimmen.
- 0.3.3 Art und Höhe der Einfriedungen
Zulässig sind Maschendraht- und Holzzäune. Höhe max. 1,50 m an der öffentl. Verkehrsfläche und zwischen den Grundstücken.
- 0.3.4 Lage der Einfriedungen
An der Erschließungsstraße A (Stichstraße) und entlang des Fußweges im Nordwesten sind die Einfriedungen so zurückzusetzen, dass zwischen der befestigten Kante der Erschließungsfläche und der Einfriedung ein freier Streifen von mind. 50 cm bleibt. Im Bereich der Wendehammer (Erschließungsstraße A + B) hat dieser Streifen 1 m zu betragen. Diese Streifen sind auch von Anpflanzungen, Mülltonnen, Gartentoren oder ähnlichem freizuhalten. Straßenleuchten und Verteilerkästen werden im Zuge der Erschließung festgelegt und können in diesen Streifen errichtet werden.

0.4 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken.
Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien zulässig: Beton- oder Granitpflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, o.ä.

0.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Planliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 – 21 BauNVO)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen andere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

2.1  Zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Kniestock max. 1,00 m

2.2  Zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
Untergeschoss (Hanggeschoss) und Erdgeschoss
Der Dachraum kann ausgebaut werden, darf jedoch kein Vollgeschoss sein.
Kniestock unzulässig, konstruktiver Kniestock max. 0,30 m

2.3  Garagen

2.4 0,4 Grundflächenzahl 0,4 als Höchstgrenze

2.5  Geschossflächenzahl 0,8 als Höchstgrenze

3.0 Bauweise, Baugrenzen (§ 22 – 23 BauNVO)

3.1 o Offene Bauweise

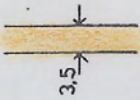
3.2  Nur Einzelhäuser zulässig

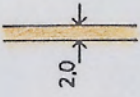
3.3  Baugrenze

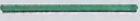
3.4  Hauptfirstrichtung
Für untergeordnete Bauteile kann die Firstrichtung frei gewählt werden.

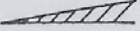
3.5 SD Satteldach

4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Satz 11 BauGB)

4.1  Straßenverkehrsflächen (öffentliche)
mit Maßangabe

4.2  Gehsteige und Fußwege
mit Maßangabe

4.3  Straßenbegrenzungslinie (Trennlinie von öffentlichen zu privaten Flächen)

4.4  Sichtdreiecke, von sichtbehindernden Anlagen freizuhalten
3 m im Zuge der einmündenden Straße, 60 m beiderseits im Zuge der
Vorfahrtsstraße.

5.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

5.1  Abwasserkanal

5.2  110 KV-Leitung Passau – Ingling der Bayernwerke AG München

5.2.1 Sonstige Schutzflächen und freizuhaltenden Flächen

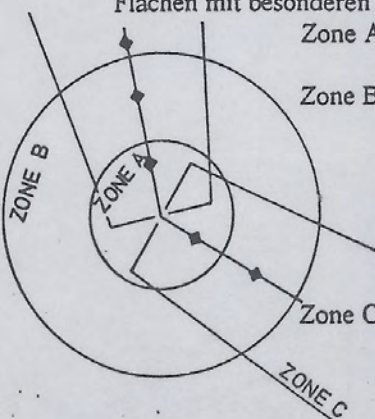
Flächen mit besonderen Beschränkungen:

Zone A: Bauverbot

Liegt außerhalb der Baugrenzen.

Zone B: Bei Bauvorhaben bis 40 m um Mastmitte sind Zäune aus Holz oder in anderer nichtleitender Ausführung zu erstellen. Wasserleitungen sind in nichtleitenden Kunststoffrohren in die Gebäude einzuführen. Außerdem ist vom EVU zu überprüfen, welche weiteren Schutzmaßnahmen bei Gebäuden zur Vermeidung von Gefährdungsspannungen erforderlich sind.
Zur Beurteilung von Bauvorhaben sind Höhenkoten des Bauplatzes, bezogen auf NN, erforderlich.

Zone C: Bedachungen nach DIN 4101 (siehe Textliche Festsetzungen Pkt. 0.1.6)
Zur Beurteilung von Bauvorhaben sind Höhenkoten des Bauplatzes, bezogen auf NN, erforderlich.



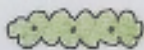
6.0 Grünordnung (§ 9 Abs. 1, Pkt. 15 und 25 BauGB)

6.1  Öffentliche Grünflächen

6.2  Öffentlicher Kinderspielplatz
ENTFÄLLT

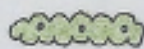
6.3 Pflanzungen im öffentlichen Grün

6.3.1  Zu erhaltende Bäume

6.3.2  Zu erhaltenden Sträucher

6.3.3  zu erhaltende Hecke

6.3.4  Anzupflanzende Bäume
Winterlinden, Hochstämme 18/20

6.3.5  Anzupflanzende Sträucher
als lockere zugeschnittene Hecke
(2 - 3 x v. Büsche, 80/100/125):
Spiraea-Arten, Cotoneaster divaricata, Japan. Quitte, Strauchrosen, Flieder,
Liguster, Forsythien

6.4 Pflanzungen im privaten Grün

6.4.1  Zu erhaltende Bäume
Lindengruppe auf Parzelle Nr. 4



Anzupflanzende Bäume

entlang der Donau-Schwaben-Straße

Vogelbeerbaum oder Baumhasel
(Hochstämme / Stammbüsche 14/16)

in den Gärten (Stammbüsche und Heister 14/16/18)

Vogelbeerbaum, Zierkirschen, Zierapfel, Rotdorn, Hahndorn, Hainbuche,
Feldahorn, Obstbäume



Anzupflanzende Sträucher

entlang der Donau-Schwaben-Straße
(2 - 3 x v. Büsche 80/100/125)

Spiraea-Arten, Cotoneaster divaricata, Japan. Quitte, Strauchrosen, Flieder,
Liguster, Forsythien

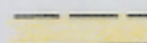
entlang der Erschließungsflächen im Norden und entlang der Grenzen im Osten

Heckenrosen, wilde Johannesbeere, Hartriegel, Schneeball-Arten,
Heckenkirschen, Felsenbirnen, Holunder, Haselnuss

zeichnerisch
nicht dargestellt

Bepflanzung zwischen den Grundstücken im Inneren des Baugebietes
(wahlweise als Vorschlag)

Flieder, Spiraeen-Arten, Potentillen, Kolkwitzien, Forsythien, Cotoneaster-
Arten, Berberitzen, Deutzien, Beerenobst

7. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Parzellennumerierung



Nordpfeil

Hinweise

- 8.1 - - - - - Grundstücksgrenze neu zu vermessen
- 8.2 ^ Garagenzufahrten (dargestellte Lage als Vorschlag)
Die Tiefe der Zufahrten muss mind. 5 m betragen,
gemessen vom Garagentor bis zur Begrenzung der öffentl. Verkehrsfläche
- 8.3 / \ Bestehende Grundstücksgrenzen
- 8.4 418 / 15 Flurnummer (bestehende Grundstücke)
- 8.5 363 Höhenlinien 1 m mit Höhenangaben