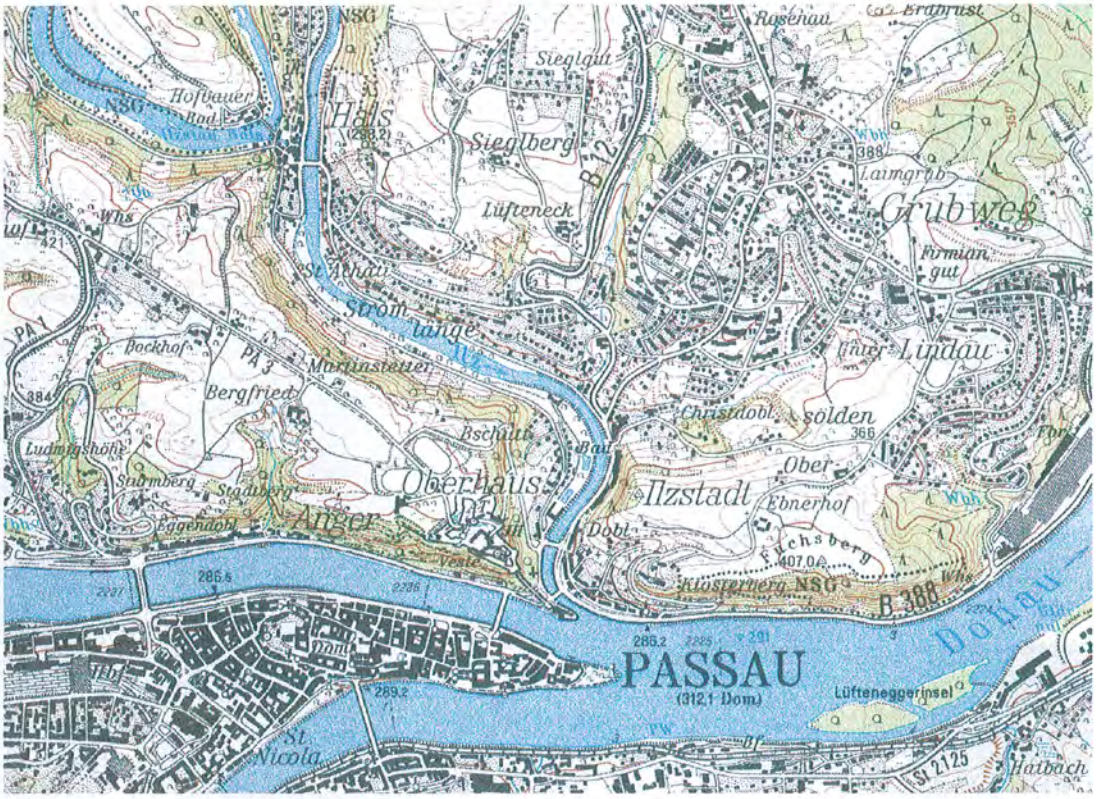
PASSAU
LEBEN AN DREI FLÜSSEN



Übersichtsplan M : 1 : 25000

Bebauungsplan der Stadt Passau

"UNTERSÖLDEN"

3. Änderung

vom 12.04.2000

Gemarkung Grubweg

Bebauungsplan: WA Untersölden Bl.Nr. 14 13
Stadt: Passau

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplanentwurf vom 12.04.2000 mit Begründung hat vom 30.12.2002 bis 30.01.2003 öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 29 vom 18.12.2002 bekanntgemacht.
Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 13.05.2003 gemäß § 10 BauGB i. V. M. Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Siegel

Passau, 22.05.2003
Stadt Passau
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 11 am 04.06.2003 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Unternehmen Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Siegel

Passau, 22.05.2003
Stadt Passau
Oberbürgermeister

Verfasser:

b e e r ingenieurbüro für bauwesen
kobelsberg 1 94469 deggendorf
tel.: 0991/3880600 fax: 0991/3880605

.....
hans beer dipl. ing. (fh)

Bebauungsplan: WA Untersölden Bl.Nr. 2
Stadt: Passau

INHALT

Planliche Übersicht

1. Planliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

2. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

3. Festsetzungen zum Grünordnungsplan

Hinweise zu planliche Festsetzungen

Sonstige Planzeichen zu planliche Festsetzungen

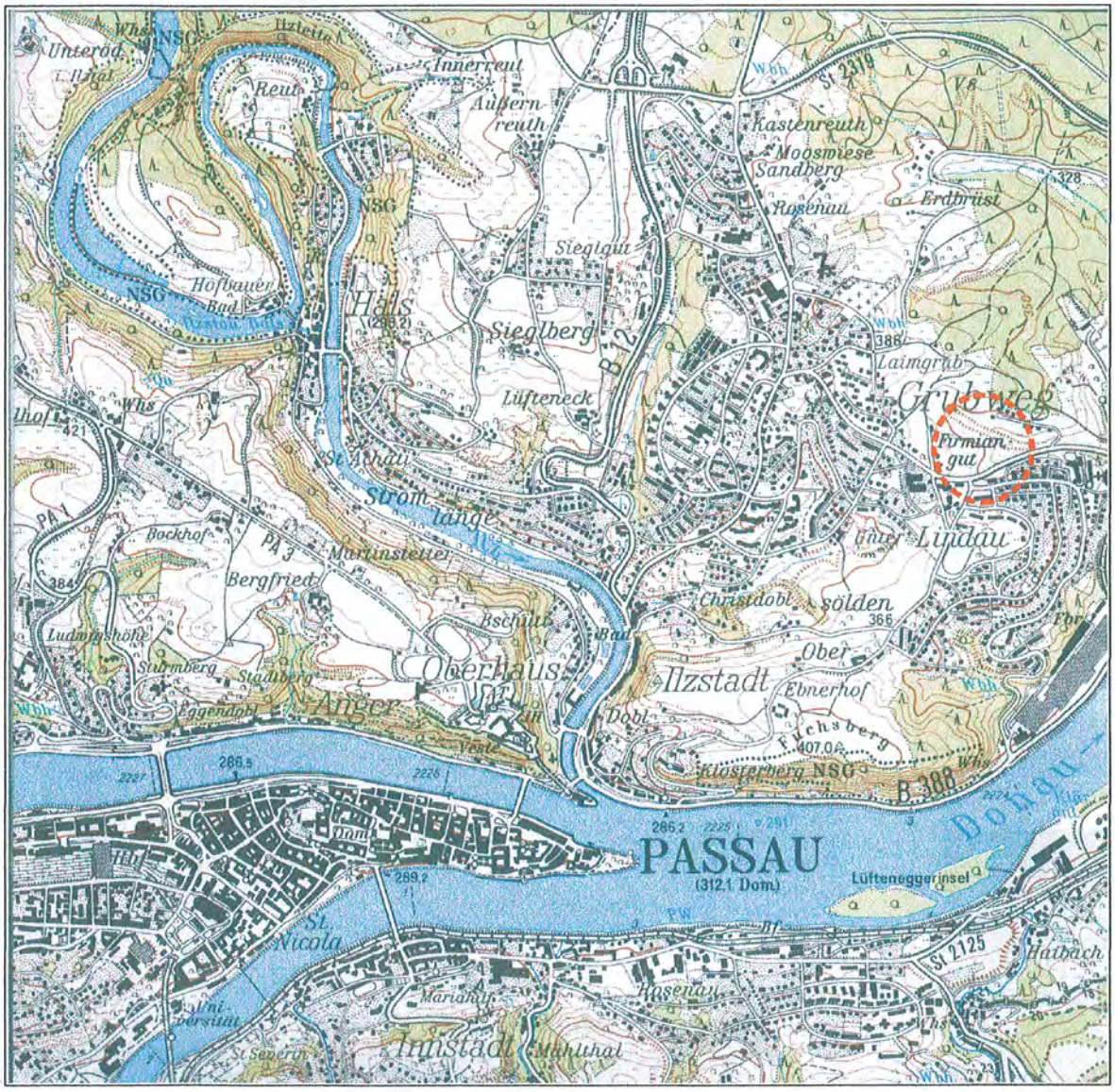
Bebauungsplan

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan: WA Untersölden Bl.Nr. 3
Stadt: Passau

Planliche Übersicht

Ausschnitt aus topographischer Karte
M 1 : 25000



Bl. Nr. 14

Geländeschnitt A - A

NORDEN

Planzeichen

-PlanzV 81-

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

II+DG - Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.4 - Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO, § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(0.8) - Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO, § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

o - Offene Bauweise (§ 22 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

SD, PD - Satteldach, Pultdach

- Straßenverkehrsfläche, Angebotsstreifen
- Fuß- und Radweg
- überbaubare Grundstücksfläche
- befahrbarer Wohnweg
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- privater Erschließungsbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Spielplatz öffentlich
- geschützter Landschaftsbestandteil
- standortgerechte Laubbäume zu pflanzen
- standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN "UNTERSÖLDEN"

3. Änderung vom 12.04.2000

der Stadt Passau

ENTWURF

Maßstab M 1 : 1000

Verfasser

beer
ingenieurbüro für bauwesen
kobelsberg 1 94469 deggendorf
tel. 0991/3880600 fax 0991/3880605

Bebauungsplan: WA Untersölden Bl.Nr. 4
Stadt: Passau

1.0 Planliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
(in der Fassung vom 23.01.1990
geänd. am 22.04.1993)

WA

1.3 Parzellierung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

1.4 Maß der baulichen Nutzung
Schema der Nutzungsschablone

WA	**II**
0.4	**(0.6)**
o	**SD**
WH 6.5m	**2 WE**

WA	→	Art der baulichen Nutzung
II	→	Zahl der Vollgeschoße
0.4	→	Grundflächenzahl GRZ
0.6	→	Geschoßflächenzahl GFZ
o	→	offene Bauweise
SD	→	Dachform
WH 6.5 m	→	Wandhöhe
2 WE	→	Wohneinheitenbegrenzung siehe Punkt 2.2.4

1.5 Vorgeschlagene Gebäude mit zwingender Firstrichtung

1.6 Tiefgarage mit Umgrenzungslinie. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche werden die Grundflächen der Tiefgaragen gemäß § 19 (4) 3 BauNVO nicht hinzugerechnet.

TG

Bebauungsplan: WA Untersölden Bl.Nr. 5
Stadt: Passau

1.7 Baugrenze (blau)

1.8 Baulinie (rot)

1.9 Grünfläche Lärmschutzwall öffentlich

1.10 Grünfläche Lärmschutzwall privat

1.11 Fläche der möglichen Bebauung

1.12 Straßenverkehrsfläche, Angebotsstreifen mit Straßenbegrenzungslinie

1.13 Fuß- und Radweg

1.14 Privater Erschließungsbereich

1.15 Wohnwege

1.16 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.17 Spielplatz öffentlich

2.0 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

2.1 Allgemeines

2.1.1 Abstandsflächen

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

2.1.2 Garagen und Stellplätze

Je abgeschlossene Wohnung sind auf dem Grundstück 1.5 Garagen bzw. Stellplätze zu errichten, jedoch mindestens 2 pro Parzelle.
Der Garagenvorplatz muß mindestens 5.0 m tief sein, damit dieser als Stellplatz genutzt werden kann. Der Garagenvorplatz darf aber nicht als Stellplatz angerechnet werden.
Die Befestigung der Garagenzufahrten ist möglichst wasserdurchlässig mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteinen und Rasenfugenpflaster oder als wassergebundene Decke auszuführen.
Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Bebauungsplan: WA Untersölden Bl.Nr. 6
Stadt: Passau

2.1.3 Einfriedung

Die Zaunlinie ist 0.5 m von der Straßenkante, Wohnwegkante (Tiefbord), bzw. vom Fuß- und Radweg entfernt zu errichten.
Bei Angrenzung der Grundstücksgrenze an den Gehweg, ist die Zaunlinie direkt an der Gehwegeinfassung zu errichten.
Zaunart und Höhe: Holzzaun mit möglichst senkrechten Latten ohne Sockel, mind. 1.0 m, max. 1.5 m hoch, Zaunfelder vor den Pfosten durchlaufend als Abgrenzung zum Straßenraum.
An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendrahtzaun aber nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
Bei Grundstücken die im Bereich von Einmündungen der Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis max. 0.8 m über Straßenoberkante errichtet werden. Eine Heckenhinterpflanzung höher als der Zaun ist in diesem Bereich nicht zulässig.

2.1.4 Stützmauern

Stützmauern, geländebedingt, sind zulässig;
Höhe max. 1.0 m, im Bereich der TG-Zufahrt max. 2.5 m.
Die Stützmauern sind zu begrünen.

2.1.5 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 § 3 Abs. 5 DVBayBO vom 02.07.82 (GVBl. S. 452) und DIN 14090 entsprechen.

2.1.6 Sockelhöhe

Eine Sockelausbildung ist nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Bei II + D GRZ 0.4 Parzelle (2) - (15)

Bei III + D GRZ 0.4 Parzelle (1)

2.2.2 maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)

Bei II + D GFZ 0.6 Parzelle (2) - (15)

Bei III + D GFZ 0.8 Parzelle (1)

Bebauungsplan: WA Untersölden Bl.Nr. 7
Stadt: Passau

2.2.3 Zahl der Vollgeschoße

Parzelle (2) - (15)	II + D
Parzelle (1)	III + D

2.2.4 Wohneinheitenbegrenzung:

pro Reihenhaus	max. 1 WE (Wohneinheit)
pro Doppelhaushälfte	max. 1 WE (Wohneinheit)
pro Einfamilienhaus	1 WE (Wohneinheit) und 1 Einliegerwohnung bis max. 50 m²

2.2.5 Wandhöhe:

Bei II + D	max. Wandhöhe talseitig 6.5 m
Bei III + D	max. Wandhöhe talseitig 10.0 m
	Die Wandhöhe wird bestimmt gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2-7 BayBO

2.2.6 Dachform:

Satteldach am Hauptgebäude, für Nebengebäude und deutlich untergeordnete Anbauten ist außerdem die Pultdachausbildung zulässig. Gestaltung der Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen.

2.2.7 Dachneigung: Satteldächer von 18° bis 35°
Pultdächer von 12° bis 22°

2.2.8 Dachdeckung: Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun, sowie nichtreflektierende Bleche

2.2.9 Dachüberstände: max. 1.0 m an Traufe und Ortgang am Hauptgebäude

2.2.10 Dachaufbauten: Es sind maximal 2 Dachgauben pro Dachfläche bis zu einer max. Ansichtsfläche von 1.75 m² zulässig.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.2.11 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt.
Wandhöhe nicht über 3.0 m im Mittel.

2.2.12 Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Strom, Telefon, Kabelfernsehen, usw.) sowie Entsorgungsleitungen (Kanal, usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

3.0 Festsetzungen zum Grünordnungsplan

3.1 Öffentlicher Angebotsstreifen
Der Angebotsstreifen wird wassergebunden befestigt und mit hochstämmigen Laubbäumen bepflanzt.
Angaben zur Bepflanzung siehe Punkt 3.4 (Straßenbegleitgrün).

3.2 Sichtschutzwall
Der Sichtschutzwall entlang der Neuen Schulberstraße am südlichen Rand des Plangebiets wird ein- bis dreireihig mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt.
Die Fußwegüberquerung wird dem abfallenden Gelände angepaßt und versetzt ausgeführt. Dadurch ist auch hier der Sichtschutz gewährleistet.

3.3 Private Grünflächen
Tieferliegende bzw. höherliegende Flächen als die künftige Straßenoberkante dürfen aufgefüllt bzw. abgegraben werden und sind dann in weich ausgezogener Modellierung dem natürlich vorhandenen Geländeverlauf anzupassen.
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
Angaben zur Bepflanzung siehe Punkt 3.4.

3.4 Für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen sind folgende Arten zugelassen.

Für Straßenbegleitgrün und für Bepflanzung der sonstigen Flächen:

Spitzahorn	Acer platanoides
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Linde	Tilia cordata

Nur für sonstige Flächen:

Stieleiche	Quercus robur
Birke	Betula verrucosa
Espe	Populus tremula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Salweide	Salix caprea
Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schneeball	Viburnum opulus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Rainweide	Ligustrum vulgare
Schlehdorn	Prunus spinosa
Obstbäume	alle Sorten

Weiter wird empfohlen, zusätzlich einen Baum je 100 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Nicht erwünscht sind folgende Bäume und Gehölze:

Lebensbaum	thuja (Alle Arten)
Scheinzypresse	chamaecyparis (Alle Arten)
Blaufichte	picea pungens glauca
Trauerweide	salix alba tristis
Trauerbirke	betula verucosa tristis
Blutbuche	fagus sylvatica atropunica
Kiefer	pinus silvestris
Fichte	picea excelsa
Lärche	larix decidua

Bebauungsplan: WA Untersölden Bl.Nr. 10
Stadt: Passau

3.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

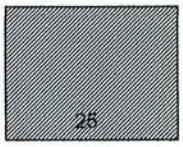
- standortgerechte Laubbäume zu pflanzen

- standortgerechte Sträucher zu pflanzen

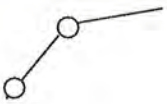
- zu erhaltende Bäume

Hinweise zu planliche Festsetzungen

Bestehende Gebäude



Vorhandene Flurgrenzen und Flursteine



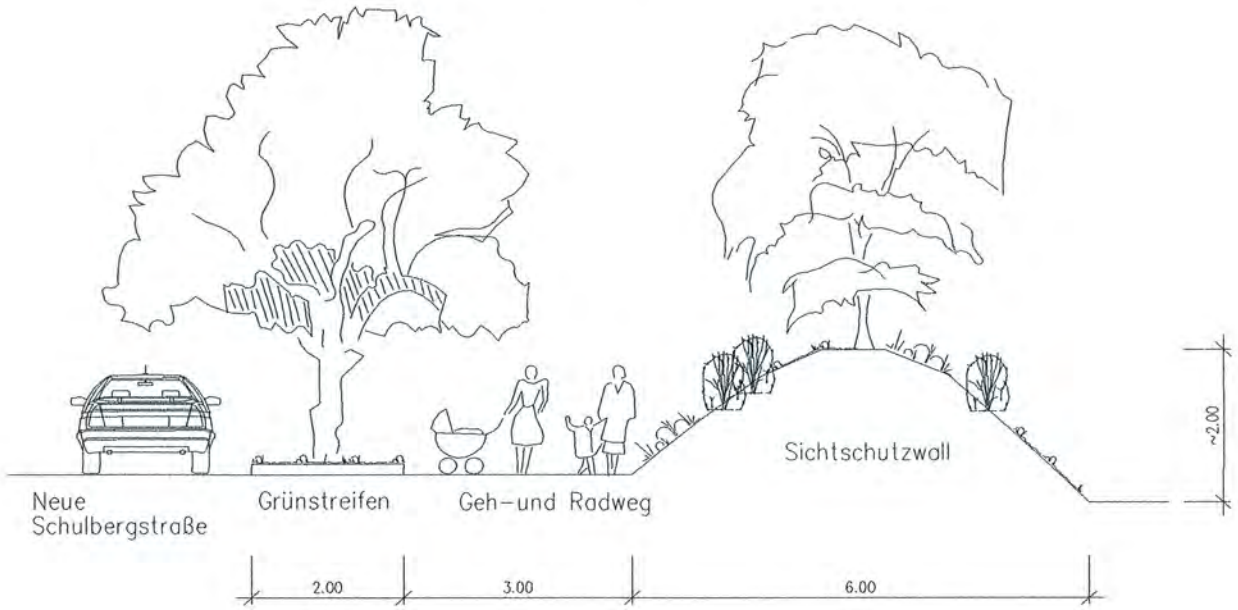
Vorhandene Flurstücksnummern

223
9

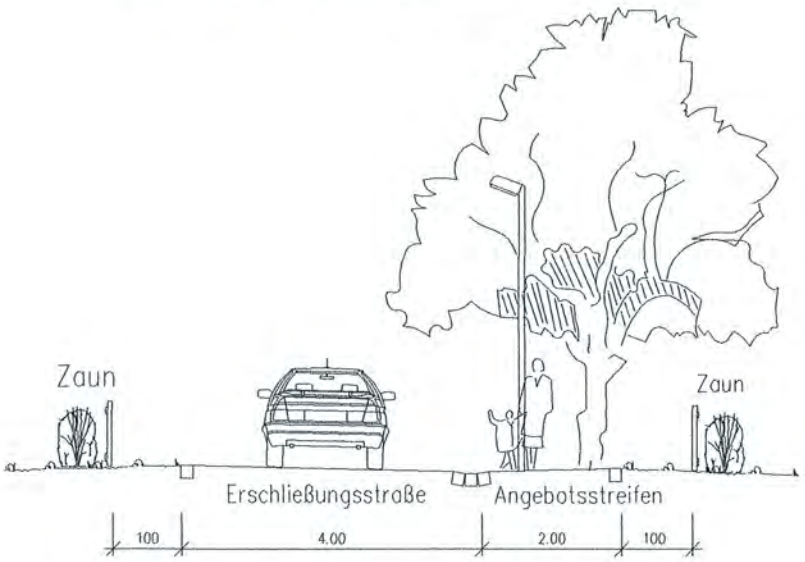
Biotop
Das Biotop ist ein zu schützender Landschaftsbestandteil gemäß Art. 12 BayNatSchG.

Bebauungsplan: WA Untersölden Bl.Nr. 11
Stadt: Passau

Querschnitt Sicht- und Lärmschutzwall

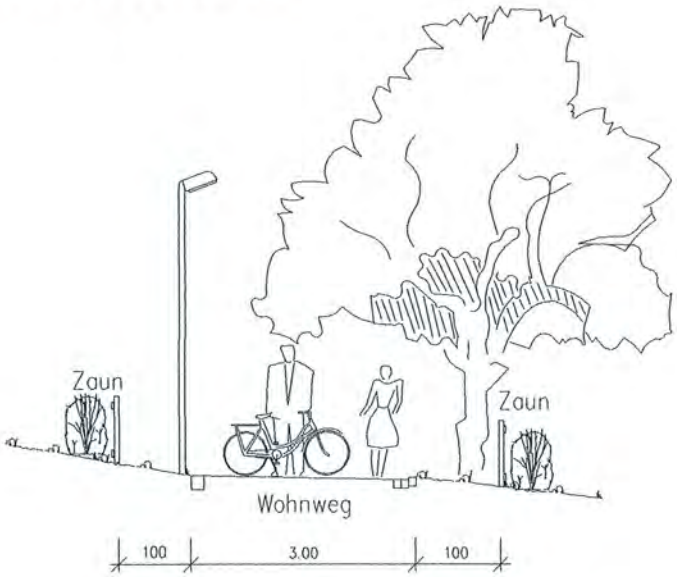


Querschnitt Erschließungsstraße



Bebauungsplan: WA Untersölden Bl.Nr. 12
Stadt: Passau

Querschnitt Wohnweg

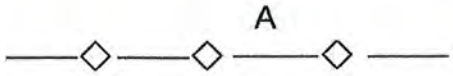


Sonstige Planzeichen zu Planlichen Festsetzungen

Verkehrsflächen

Sichtfelder

Grundstückszufahrten

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

geplante Mischwasserkanalisation