BEBAUUNGSPLAN „AN DER RITT-STEIGER STRASSE II"

GMKG. HEINING STADT PASSAU

Der Bebauungsplanentwurf vom 18.3.1982 mit Begründung hat vom 31.8.1983 bis 10.10.1983 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau und des Landkreises Passau Nr. 23 vom 31.8.1983 bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 23.07.1984 gemäß § 10 BBauG und Art. 91 Abs. 3 BayBO aufgestellt.

Passau, 24.09.1984
STADT PASSAU

Siegel

~~Ober~~bürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt. Der Genehmigung liegt das Schreiben vom 15.2.85 Nr. 220-4622 11-84 zugrunde.

Landshut, 15.2.85
REGIERUNG VON NIEDERBAYERN

Siegel

i.A.
Janker
Regierungsrat

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau und des Landkreises Nr. 9 am 13.03.1985 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht während der Dienststunden bereit.

Passau, 27.03.1985
STADT PASSAU

Siegel

Oberbürgermeister

NORD
M = 1:5000
ÜBERSICHTSPLAN

NORD M = 1:1000
BEBAUUNGSPLAN
"AN DER
RITTSTEIGER STRASSE II"
GMKG. HEINING
STADT PASSAU
AMT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUAUFSICHT
18.03.82
GEÄNDERT AUF GRUND VON ANREGUNGEN UND BEDENKEN
20.01.83
14.07.83
6.06.84
Rittsteiger Straße
Biotop 50
Biotop
Biotop 4
WA
MD
SICHERHEITSABSTAND VOM WALD
"ANRICHTERHOLZL"
BOLZPLATZ
Park-
platz
Sportplatz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach Art. 91 BayBO

0.1 Gebäude

0.1.1 Dachform: a) Satteldach, Neigung 20 - 45°
Dachdeckung: Ziegel- oder Betonpfannen, naturrot
SD
Ortgang und Traufüberstand: max. 0,80 m
Sockelhöhe: max. 0,50 m

b) differenzierte Dachflächen:
Satteldach, Pultdach, Sheddach, Flachdach
Neigung 0 - 45°
dDF
Dachdeckung: Ziegel- oder Betonpfannen, naturrot
Blechdeckung, Kiespreßdach o.ä.

Sockelhöhe: max. 0,50 m

0.1.2 Traufhöhen

bei I Vollgeschoß	max.	4,00 m,
bei II Vollgeschossen	max.	7,00 m,
bei III Vollgeschossen	max.	10,00 m,
bei IV Vollgeschossen	max.	13,00 m,

jeweils ab natürlicher bzw. ab der vom Stadtbauamt festgelegten Geländeoberkante gemessen.

0.1.3 Abgrabungen und Anböschungen des Geländes zur Gestaltung von Terrassenflächen sind zu vermeiden.

0.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. An der Grundstücksgrenze sind zusammengebaute Garagen und Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

0.3 Einfriedungen

0.3.1 Einfriedungen sind nur bei Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern zulässig.

Art: an der Straßenseite Holz- oder Maschendrahtzäune hinterpflanzt, Hecken

Höhe: max. 1,40 m über Gelände, innerhalb von Sichtflächen max. 0,80 m

Umfriedungs- und Stützmauern sind nur bei statischen oder geländebedingten Erfordernissen zulässig.

0.4 Immissionsschutz

Im Plangebiet dürfen feste und flüssige Brennstoffe in Feuerungsanlagen nicht verwendet werden, ausgenommen in bestehenden Anlagen bis zu einer Erneuerung oder wesentlichen Änderung derselben.
Von dieser Festsetzung sind Ausnahmen zulässig, wenn im Einzelfall wegen besonders günstiger Abstreuverhältnisse schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgeschlossen werden können.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO; zulässig sind alle Nutzungsarten, die im § 5 Abs. 1 und 2 BauNVO genannt sind mit Ausnahme von: Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen ergeben als sie nach Art. 6 und 7 BayBO zugelassen sind, werden diese festgesetzt:

2.1 II, III, IV — die römischen Ziffern bezeichnen die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse i. S. des Art. 2 Abs. 4 BayBO

2.2 GRZ — Grundflächenzahl
max. 0,4

2.3 GFZ — Geschoßflächenzahl
max. 0,8 bei II Vollgeschossen
max. 1,0 bei III Vollgeschossen
max. 1,1 bei IV Vollgeschossen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 o — offene Bauweise

3.2

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

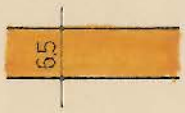
3.3 g — geschlossene Bauweise

3.4 ——— Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs
Flächen für den Gemeinbedarf

entfällt

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

5.1 

Hauptverkehrsstraße mit Angabe der Ausbaubreite

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsfläche

6.2 Gehsteige und sonstige öffentliche Fußwege

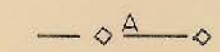
6.3 Straßenbegrenzungslinie (Trennung von öffentlichen und privaten Flächen)

6.4 Wanderweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

7.1 Trafostation

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

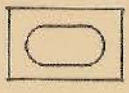
8.1  öffentlicher Abwasserkanal

8.2 Fernmeldekabel der Bundespost

9. Grünflächen

9.1 öffentliche Grünfläche, Parkanlage

9.2 vorgeschlagene Plazierung eines öffentlichen Kinderspielplatzes

9.3  vorgeschlagene Plazierung eines Bolzplatzes

9.4 öffentliche Grünfläche, Biotop, Erholungswald "Anrichterhölzl"

9.5 Begrenzung des Erholungswaldes

9.6 Vorgärten nicht eingefriedet

Die Einfriedungen an den Vorgärten südlich der Benno-Hubensteiner-Straße sind bis zur Vorgartenlinie zurückzusetzen.

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

entfällt

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
entfällt

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
entfällt

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

13.1 Anpflanzen von Bäumen

13.2 Anpflanzen von Sträuchern

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
entfällt

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Flächen für Garagen

Flächen von Tiefgaragen und Parkdecks

15.2 mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zwischen allgemeinem Wohngebiet und Dorfgebiet

15.5 Firstrichtung

16. HINWEISE

16.1 — — — — — vorgeschlagene Grundstücksteilung; die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind zu berücksichtigen

16.2 bestehende Grundstücksgrenze

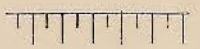
16.3

bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer

16.4 bestehendes Nebengebäude

16.5 vorgeschlagene Plazierung des privaten Kinderspielplatzes

16.6 Höhenlinien

16.7  Böschung o.M.

16.8 234 Flurstücksnummern

16.9 Stützmauer

16.10 Sichtdreieck (Anfahrsicht)