

BEBAUUNGSPLAN
DER STADT PASSAU
„UNTERSÖLDEN“ 1. ÄNDERUNG
GAMMA. GRUBWEG

Der Bebauungsplanentwurf vom 16.12.1991 mit Begründung hat vom 24.04.1992 bis 29.05.1992 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 8 vom 15.04.1992 bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 28.06.1993 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.



Passau, 16.08.1993
STADT PASSAU

Willy Klein
Oberbürgermeister

~~Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauGB genehmigt. Der Genehmigung liegt das Schreiben vom Nr. zugrunde~~

Landshut,
REGIERUNG VON NIEDERBAYERN

~~Stempel~~

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 14 am 14.07.1993 rechtsverbindlich.

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

Passau, 16.08.1993
STADT PASSAU

Willy Klein
Oberbürgermeister





WA

NORD M.:1.5000
ÜBERSICHTSPLAN

„UNTERSÖLDEN“ 1. ÄNDERUNG GEMARKUNG GRUBWEG

AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUAUFSICHT

PASSAU, 16.12.1991

GEZEICHNET: HA

GEPRÜFT:

ENTWURF: FREILINGER & MESSERSCHMITT
SCHORNSTR. 2, 8 MÜNCHEN 80

NORD

M = 1:1000

ERG:	HACKL	09.07.1991
GEAN.:	HACKL	16.11.1991
GEPR.:	<i>Smill</i>	



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Gebäude

- 0.1.1 Dachform Satteldach mit einer Neigung von 25 - 35° (gleiche Neigung für beide Dachflächen)
- 0.1.2 Geschosshöhen beim Wohnungsbau max. 2,875 m
bei Gewerbe max. 3,50 m
- 0.1.3 Kniestock max. 0,75 m von OK-Rohdecke bis OK-Fußpfette
- 0.1.4 Dachdeckung Ziegel- oder Dachsteindeckung naturrot oder dunkelbraun sowie nichtreflektierende Bleche
- 0.1.5 Dachüberstände Ortsgang und Traufe max. 1,00 m;
im Bereich von Balkonen sind größere Überstände bis max. 0,50 m über die Balkone hinaus zulässig
- 0.1.6 Dachgaupen Dachgaupen sind zulässig;
max. 2 Stück pro Dachseite mit je max. 1,75 m² Vorderansichtsfläche
- 0.1.7 Außenwände Wandflächen sind in hellen Tönen zu verputzen; Holzverschalungen sind zulässig
- 0.1.8 Sockel Putzsockel max. 0,50 m;
dem Geländeverlauf angepaßt
- 0.1.9 Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig sowohl auf Dachflächen als auch an senkrechten Bauteilen, wie Außenwände und Brüstungen

0.1.10 Abwehrender Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. ihrer Zufahrten müssen § 3 Abs. 5 DVBayBO vom 02.07.1982 (GVBl. S. 452) und DIN 14090 entsprechen.

0.2 Garagen und Nebengebäude

=====

Garagen und Nebengebäude sind in der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sowie in der Gestaltung der Wandflächen dem Hauptgebäude anzupassen.

- 0.2.1 Tiefgaragen Tiefgaragen sind mit mind. 60 cm Oberboden zu überdecken, zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen

0.3 Einfriedungen, Stützmauern, Mülltonnen

=====

- 0.3.1 Art und Höhe der Einfriedungen;
Zulässig sind Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung. Die Hecken sind auf Zaunhöhe zu halten.
Höhe an den öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücken max. 1,50 m, im Bereich von Sichtfeldern max. 0,80 m.
- 0.3.2 Innerhalb von Wohnanlagen mit mehreren Gebäuden sind Zäune unzulässig.
- 0.3.3 Stützmauern, geländebedingt, sind zulässig; Höhe max. 1,00 m, im Bereich der TG-Zufahrten max. 1,50 m.
Stützmauern sind zu begrünen.
- 0.3.4 Mülltonnen sind an den öffentlichen Straßen in Sammelanlagen (Müllboxen) anzuordnen.

0.4 Stellplätze =====

0.4.1 Rasenpflaster oder Rasengittersteine nach DIN; versiegelte Flächen sind unzulässig

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung =====

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
i.d.F. vom 23.01.1990

2. Maß der baulichen Nutzung =====

- 2.1 II + DG
bei Parzelle Nr.1
II + DG u. III + DG
Parzellen Nr. 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,
12, 13, 14 und 15
zulässig max. 2 bzw. 3 Vollgeschosse und
ausgebautes Dachgeschoß (DG unter der
Vollgeschossgrenze)
GRZ max. 0,4
GFZ max. 0,8
- 2.2 III + DG
Parzellen Nr. 2 und 3
zulässig max. 3 Vollgeschosse und ausge-
bautes Dachgeschoß (DG unter der Vollge-
schossgrenze)
GRZ max. 0,4
GFZ max. 1,1
- 2.3 Die Geschosßfläche ist nach § 20 BauNVO (i.d.F. vom
23.01.1990) zu ermitteln. Im Bebauungsplan wird festge-
setzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-
vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppen-
räume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.
- 2.4 Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m, bezogen auf
die Gebäudetiefe, ist Hangbauweise anzuwenden.

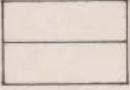
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 o offene Bauweise
- 3.2 g geschlossene Bauweise
- 3.3  Baugrenze
- 3.4  Baulinie
- 3.5  Baugrenze und Baulinie mit Abstandsflächenfestsetzung.

Aus städtebaulichen Gründen sind geringere Abstandsflächen als nach BayBO gefordert zugelassen, soweit sich bei Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen.

Die Baulinie muß nicht in ihrer ganzen Länge bebaut werden. Unter Ausnutzung der Baugrenzen muß in dieser Flucht weitergebaut werden.

Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung müssen gewährleistet sein. Vor notwendigen Fenstern ist ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45° zur Waagerechten einzuhalten, wobei die Waagerechte in Höhe der Fensterbrüstung zu legen ist.

- 3.6  Hauptfirstrichtung
- 3.7 SD Satteldach
- 3.8 FD Flachdach

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

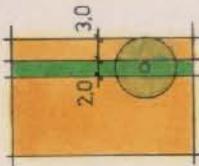
=====

entfällt.

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

=====

5.1

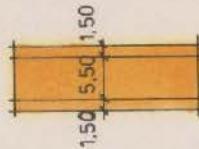


komb. Geh- und Radweg
Grünstreifen
Straßenverkehrsfläche (Neue Schulbergstraße)

6. Verkehrsflächen

=====

6.1



Straßenverkehrsfläche mit Gehsteig
(öffentlich)

6.2



Gehweg (öffentlich)

6.3



Straßenbegrenzungslinie (Trennung der öffentlichen von den privaten Flächen)

6.4



Ein- und Ausfahrt

6.5



Sichtfelder sind von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art freizuhalten bzw. freizumachen, die mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberkante ragen.

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

7.1



Recyclinghof der Stufe I

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
=====

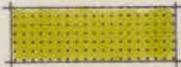
8.1



Trafostation

9. Grünflächen
=====

9.1



private Grünflächen (TF Fl.Nr. 44/133)

9.2



öffentlicher Kinderspielplatz

9.3



Biotop 174
zu schützender Landschaftsbestandteil
gem. Art. 12 BayNatSchG

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

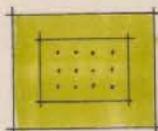
entfällt.

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

entfällt.

12. Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft

12.1

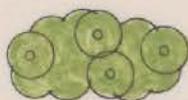


Flächen für die Landwirtschaft

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

13.1 Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dieser ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

13.2



anzupflanzende Bäume und Gehölzer
(siehe 13.3 + 13.4)

13.3 Für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen sind nur folgende Arten zugelassen:

<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Picea abies</i>	-	Fichte
<i>Betula verrucosa</i>	-	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Pinus sylvestris</i>	-	Kiefer
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Populus tremula</i>	-	Espe
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarzerle
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Sambucus nigra</i>	-	Hollunder
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Viburnum opulus</i>	-	Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Ligustrum Vulgare</i>	-	Rainweide
<i>Viburnum lantana</i>	-	Schneeball
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehdorn

13.4 Die Gehölzpflanzungen sind als standortgerechte, gemischte Baum- und Strauchgesellschaften aufzubauen. Bei den Bäumen muß der Laubbaumanteil mind. 70 % betragen.

13.5 Bäume und Großsträucher mit landschaftsfremdem Charakter sind im gesamten Bereich nicht zugelassen.



13.7 Bei der Eingrünung des Baugebietes gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Pflanzabstand von mind. 4,00 m einzuhalten.

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen

entfällt.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Stellplätze

15.2 Garagen mit Garagenvorflächen

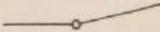
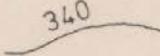
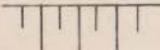
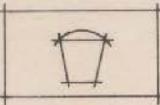
15.3 Tiefgaragen mit Umgrenzungslinien. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche werden die Grundflächen der Tiefgaragen gemäß § 19 (4) 3 BauNVO nicht hinzugerechnet.

15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

15.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

15.6 Nettoverkaufsfläche max. 200 m²

HINWEISE

- 16.1  vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 16.2  bestehende Grundstücksgrenze
- 16.3 44/133 Flurnummer
- 16.4  Höhenlinie
- 16.5  Böschung
- 16.6  vorgeschlagene Platzierung eines privaten Kinderspielplatzes
- 16.7  Parzellennummer