

**BEBAUUNGSPLAN  
"GRUBWEG ZENTRUM"  
27. ÄNDERUNG  
GENEHMIGUNG GRUBWEG  
STADT PASSAU**

Der Bebauungsplanentwurf vom 16.02.1989 mit Begründung hat vom 09.07.1990 bis 10.08.1990 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 17 vom 27.06.1990 bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 28.09.1990 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Siegel



Passau, 15.11.1990  
STADT PASSAU

*Willi Klewitz*  
Oberbürgermeister

*[Handwritten signature]*

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauGB genehmigt. Der Genehmigung liegt das Schreiben vom 21.2.91 Nr. 220-4622/M-64 zugrunde



Landshut, 21.2.91  
REGIERUNG VON NIEDERBAYERN

*Hienger*  
Hienger  
Regierungsdirektorin

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 8 am 03.04.1991 rechtsverbindlich.

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

Siegel



Passau, 15.04.1991  
STADT PASSAU

*Willi Klewitz*  
Oberbürgermeister

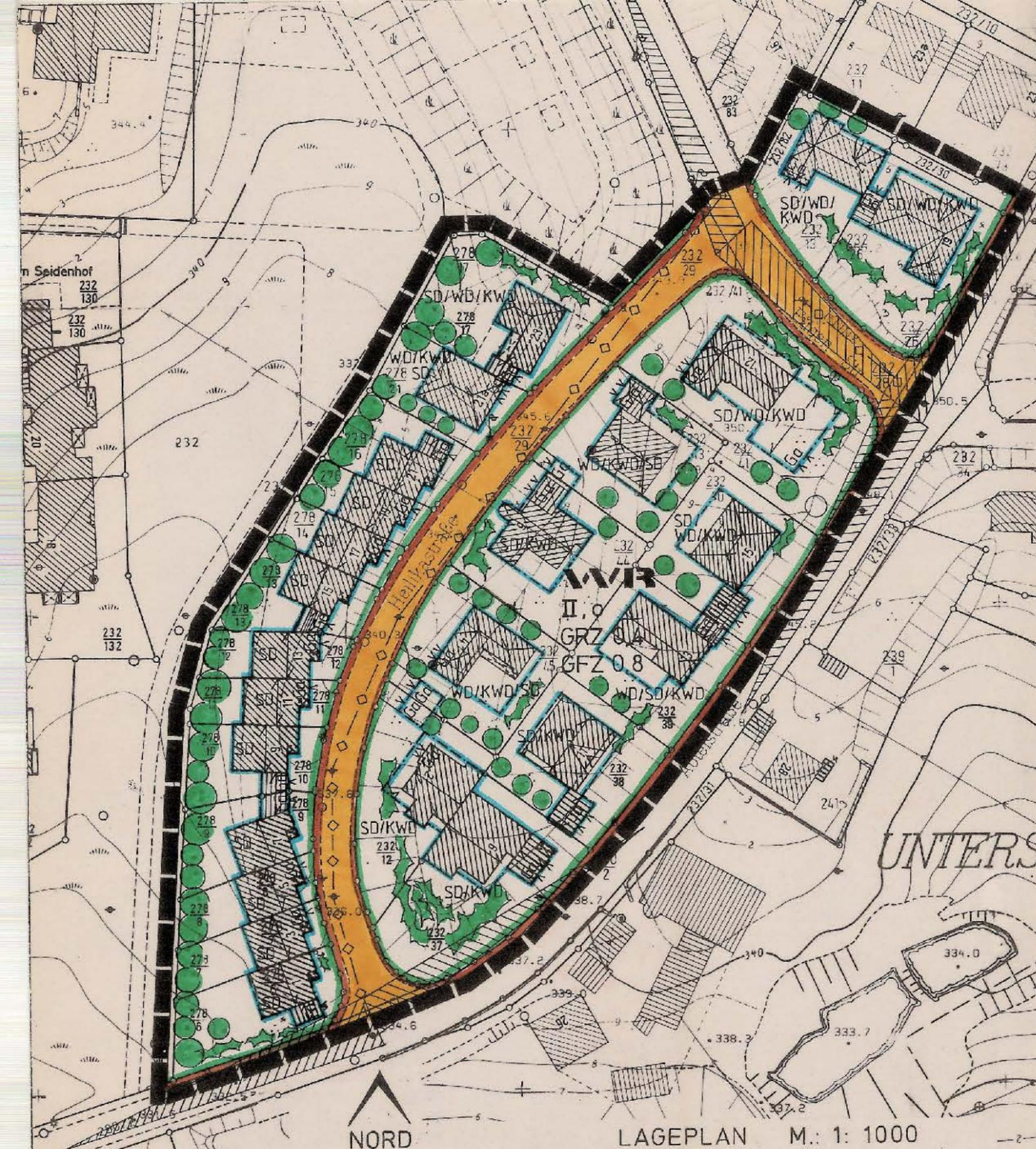
*[Handwritten signature]*



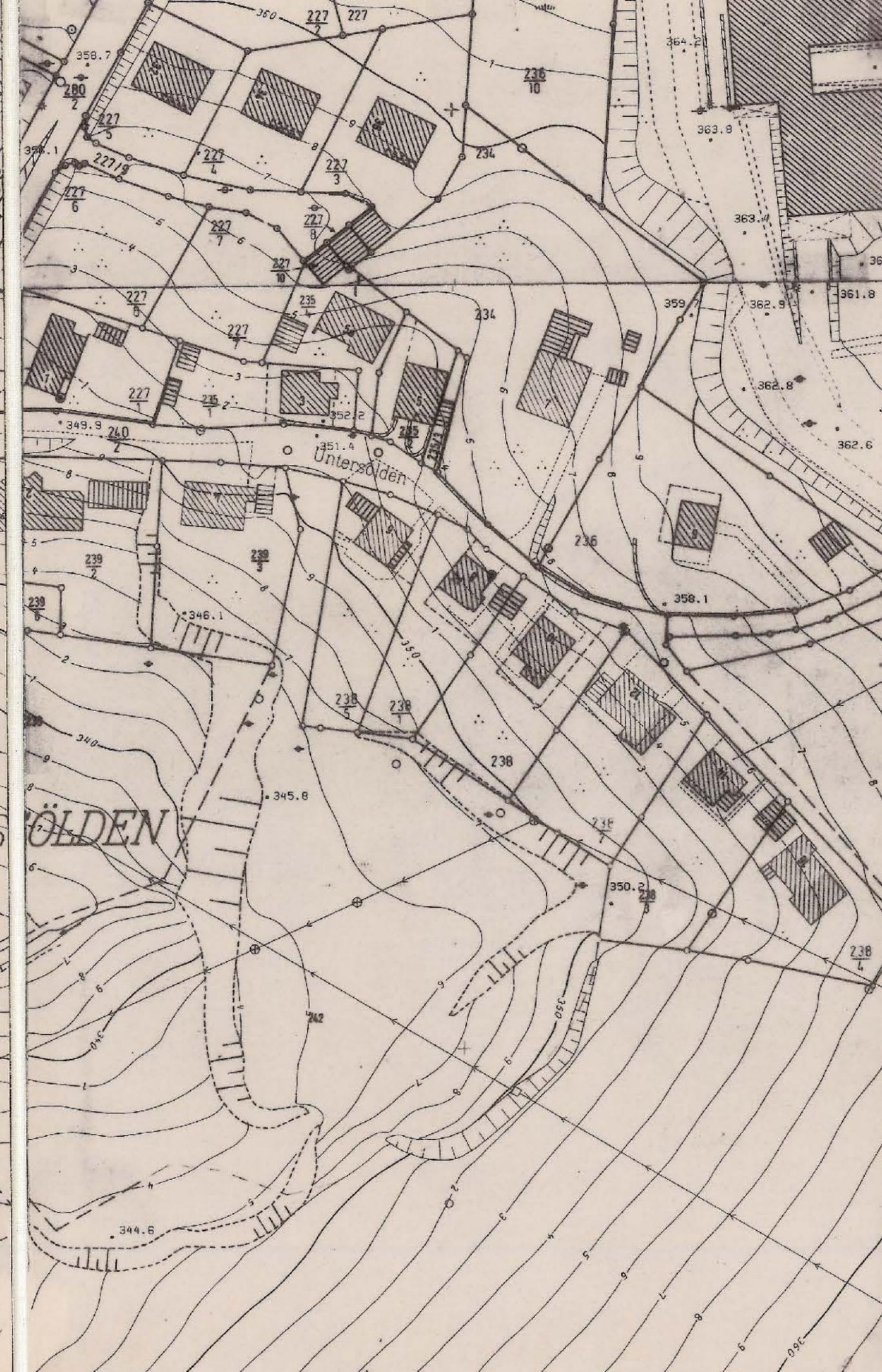
NORD

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M.: 1 50000



NORD  
 LAGEPLAN M.: 1: 1000  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**„GRUBWEG - ZENTRUM“**  
**27. ÄNDERUNG**  
 G.M.B. GRUBWEG  
 AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUAUFSICHT



# TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

(Festsetzungen nach Art. 91 BayBO -  
äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

## 0.1 Gebäude

zulässig maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude

### 0.1.1 Dachform bei den Reihenhäusern

Heilikastraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21

Satteldach Neigung 30°

Kniestock max. 1,00 m bis OK Pfette

Dachgauben sind als Einzelgauben (Spitzgauben) max. 2 Stück pro Dachseite mit max. 1,75 m<sup>2</sup> Vorderfläche sowie Zwerggiebel zulässig

Dachüberstand max. 1,00 m

### 0.1.2 Dachform bei den übrigen (freistehenden) Häusern

Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach

Neigung 25 - 30°

Kniestock max. 1,00 m bis OK Pfette

Kniestock bei den Häusern Abteistraße 9, 11 und Heilikastraße 2  
max. 1,00 m bis OK Pfette

Kniestock bei den Häusern Abteistraße 19 + 21 Haupttrakt  
max. 1,00 m bis OK Pfette

OK Fußpfette Nebentrakt max. höhengleich mit OK Fußpfette Haupttrakt

Dachgauben sind als Einzelgauben (Spitzgauben) max. 2 Stück pro Dachseite mit max. 1,75 m<sup>2</sup> Vorderfläche sowie Zwerggiebel zulässig

Dachüberstand max. 1,00 m

Zu 0.1.1

"Die Änderung der Dachform ist nicht zulässig, wenn dadurch bei unmittelbar benachbarten Gebäuden zulässigerweise errichtete Kamine nicht mehr den Anforderungen der Landesverordnung über Feuerungsanlagen und Heizräume (FeuV) vom 20.03.1985 (GVBl.S.62), zuletzt geändert durch Verordnung vom 09.07.1989 (GVBl.S.362), entsprechen."

### 0.1.3 Dacheindeckung für die Reihenhäuser und alle übrigen Häuser

Ziegel- oder Betondachsteine naturrot oder dunkelbraun

Blecheindeckung Kupfer- oder Zinkblech gefalzt und alle nicht-reflektierenden Bleche

Trapezbleche sind unzulässig

## 0.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

Zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.

0.3 Einfriedungen

Holzplatten-, Hanichel- oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung.

Höhe max. 1,50 m;

innerhalb von Sichtflächen max. 0,80 m.

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 **II** max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

2.2 **GRZ 0,4** max. zulässige Grundflächenzahl

2.3 **GFZ 0,8** max. zulässige Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 **O** offene Bauweise

3.2  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 Hauptverkehrswege

entfällt

6. Verkehrsflächen

6.1



Straßenverkehrsfläche mit Gehsteig

6.2



Straßenbegrenzungslinie

6.3



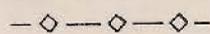
Sichtflächen

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

entfällt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.1



Abwasserkanal unterirdisch

9. Grünflächen

entfällt

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 Landschaften

13.1



bestehende Bäume und Sträucher  
bzw. neu anzupflanzende Bäume, Büsche und  
Sträucher

13.2



rahmende Schutzpflanzung

13.4 Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern in den ausgewiesenen Grünflächen durchzuführen:

13.4.1 Einzelbäume

Acer Platanoides	Spitzahorn
Carpinus Betulus	Hainbuche
Fraxinus Excelsior	Esche
Quercus Robur	Stieleiche
Tilia Cordata	Linde

13.4.2 Sträucher

Cornus Sanguinea	Hartriegel
Corylus Avellana	Hasel
Craiaegus Monogyna	Weißdorn
Enonymus Europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum Vulgare	Lugister
Rhamnus Frangula	Faulbaum
Rosa Canina	Hundsrose
Salix Purpurea	Purpurweide
Sambucus Racemosa	Traubenholunder
Viburnum Lantana	Wolliger Schneeball

13.4.3 Kleinbäume

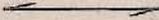
Prunus Avium	Vogelkirsche
Prunus Padus	Traubenkirsche

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

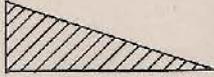
entfällt

15. Sonstige Planzeichen

15.1  Garage mit Garagenvorfläche

15.2  einzuhaltende Firstrichtung

15.3 SD Satteldach  
KWD Krüppelwalmdach  
WD Walmdach

15.4  Sichtfeld  
Innerhalb der Sichtfelder darf die Sicht ab 0,80 m nicht behindert werden (siehe hierzu Ziff. 0,3 Einfriedungen)

15.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

16. HINWEISE

16.1  bestehende Grundstücksgrenze

16.2  bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummern

16.3  bestehendes Nebengebäude

16.4  Böschung

16.5  $\frac{232}{44}$  Flurstücksnummer