

Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan  
"Laimgrub"  
Stadt Passau      Gemarkung Grubweg  
M 1 / 1000

Der Bebauungsplanentwurf vom 21.01.2002 mit Begründung hat vom 22.02.2002 bis 22.03.2002 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 4 vom 03.02.2002 bekanntgemacht.  
Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 22.04.2002 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. 49 am 08.08.2002 rechtsverbindlich.  
Der Bebauungsplan, mit Begründung, liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Passau, Stadtplanung, während der Dienststunden bereit.



Passau, den 08.08.2002  
Stadt Passau

*Albert Jauß*

Oberbürgermeister

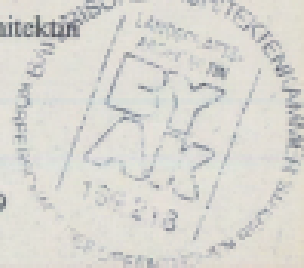
*Mei*

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

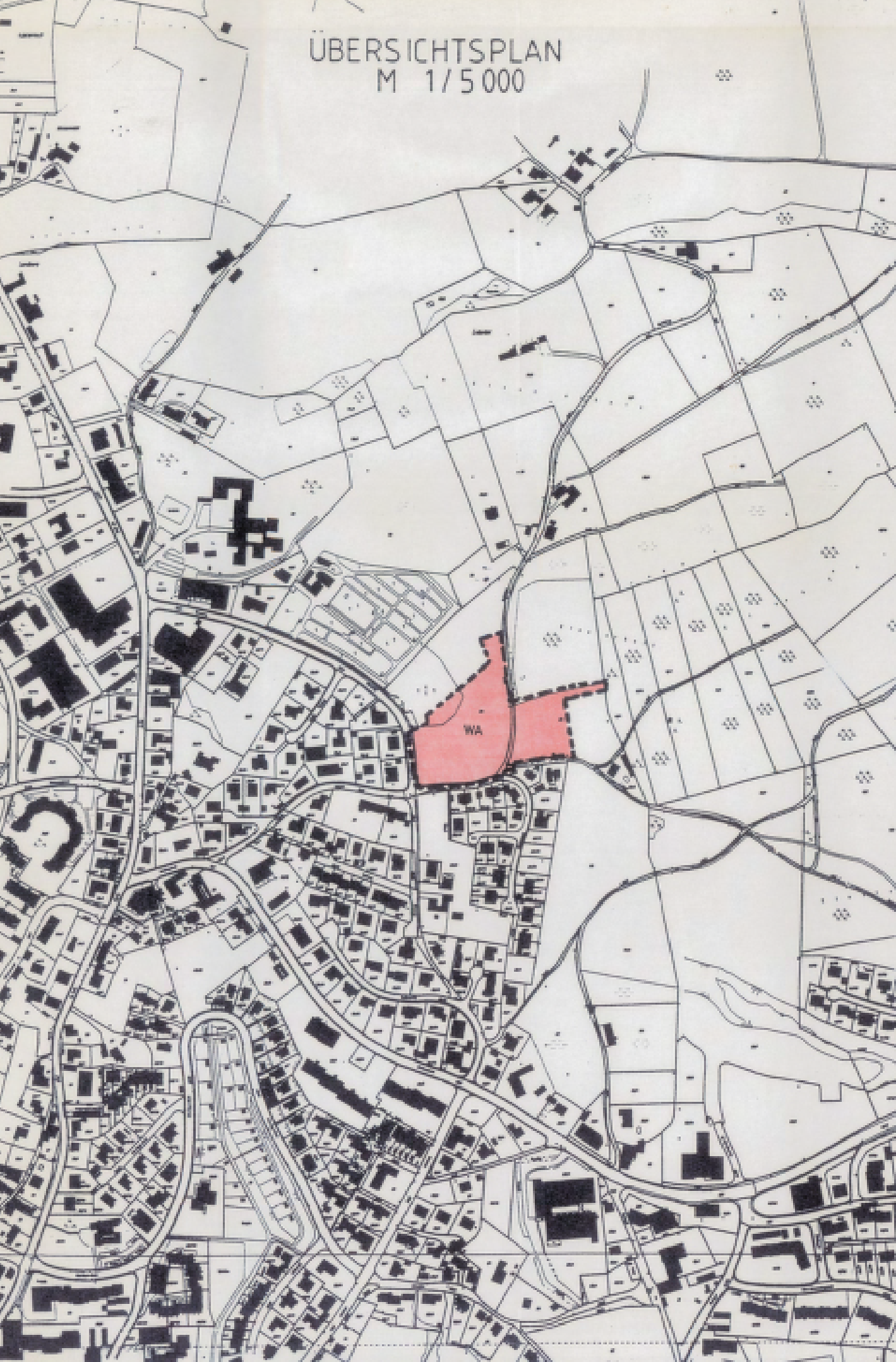


*Barbara Franz*

Landschaftsarchitektin  
Barbara Franz  
Dipl.-Ing. (FH)  
Ilzleite 22  
94034 Passau  
Tel. 0851/42839



ÜBERSICHTSPLAN  
M 1/5 000







FRIEDHOF  
GRUBWEG

REGENRÜCK-  
HALTEBECKEN

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

○

OFFENE BAUWEISE

△

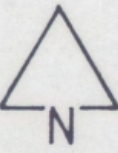
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

0,35

GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE

0,6

GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE





# Textliche Festsetzungen

## **0.1 Gebäude**

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

### 0.1.1 Zu den Planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1 und 2.2:

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 und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung. Bei E + 1: Dachneigung 23 - 28°, bei E + D: Dachneigung 25 - 33°

### 0.1.4 Geschosshöhen: maximal 3,00 m

### 0.1.5 Zulässige Wandhöhen an der Traufseite, gemessen von OK ursprünglichem Gelände bis zum Verschnittpunkt der äußeren Wandkante mit OK Dachhaut: max. 6,50 m; bei Parzelle Nr. 5, 16 und Nr. 17 ausnahmsweise: max. 7,50 m.

### 0.1.6 Dachdeckung:

Ziegeldeckung oder Betondachsteine in Rot- oder Brauntönen, nicht reflektierende Bloche

### 0.1.7 Dachgauben sind nur bei E + D zulässig, max. 2 Stück pro Dachseite, mit je max. 1,75 qm Vorderfläche.

### 0.1.8 Zu den Planlichen Festsetzungen der Ziffer 3.2:

In jedem Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

## **0.2 Garagen und Nebengebäude**

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

### 0.2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachgeneigte Dachformen oder Flachdächer sind in begrünter Form zulässig. An das Hauptgebäude angelehnte Pultdächer sind für erdgeschossige Anbauten bei gleicher Dachneigung wie das Hauptdach zulässig.

### 0.2.2 Auf den Parzellen Nr. 4 und 5, 9 und 10, sowie 17 und 18 sind die Garagen auf der Grundstücksgrenze zusammenzubauen. Die Dachneigung wird hier einheitlich auf 23° festgelegt. Die Garagen sind einheitlich zu gestalten. First und Traufe sind durchlaufend zu halten, die Dachflächen müssen in einer Ebene liegen. Ebenso sind die Art und Höhengestaltung der Garagenzufahrten nachbarschaftlich aufeinander abzustimmen.

### 0.2.3 Auf den Parzellen Nr. 1 - 3, 6 - 8, 11 - 16 können Garagen und Nebengebäude an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Auf die Bestimmungen des Art. 7 BayBO wird hingewiesen.



### **0.3 Einfriedungen und Stützmauern**

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

0.3.1 Stützmauern sind geländebedingt zulässig, jedoch nur bis zu einer Höhe von 0,80 m. Stützmauern, die an öffentlichen Straßenraum angrenzen, sind als Natursteinmauern oder Gabionenmauern herzustellen und mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

#### **0.3.2 Art und Höhe der Einfriedungen**

Zulässig sind Maschendraht- und Holzzäune, sowie Hecken; Höhe max. 1,20 m. Gemauerte oder betonierte Sockel für Zäune sind unzulässig.

#### **0.3.3 Lage der Einfriedungen**

- a) Bei den Parzellen Nr. 1, 2 und 3 entlang der Planstraße A, sowie bei den Parzellen Nr. 15 und 16 entlang des Breiteichweges sind die Einfriedungen so zurückzusetzen, dass zwischen der befestigten Kante der Erschließungsfläche und der Einfriedung ein freier Streifen von mind. 0,50 m bleibt. Dieser Streifen ist auch von Anpflanzungen, Mülltonnen, Gartentoren o.ä. freizuhalten. Straßenleuchten und Verteilerkästen werden im Zuge der Erschließung festgelegt und können in diesem Streifen errichtet werden.
- b) Bei den Parzellen Nr. 4, 6, 7, 8, 9 und 10 entlang der Planstraße A sind die Einfriedungen so zurückzusetzen, dass offene Vorgärten entstehen (s. auch Planzeichen unter Pkt. 8.8).

### **0.4 Bodenversiegelung**

Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig: Beton- oder Granitpflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, o.ä.

### **0.5 Abstandsflächen**

0.5.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.

0.5.2 Werden bei den Parzellen Nr. 1 – 3, 6 – 8 und 11 – 16 die Garagen nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet (siehe Pkt. 0.2.3) kann ausnahmsweise die Abstandsfläche für erdgeschossige Garagen und Nebengebäude bis auf 1,50 m verringert werden. Die sonstigen Bestimmungen der Artikel 6 und 7 BayBO bleiben unberührt.

### **0.6 Stellplätze**

(Festsetzungen nach Art. 91 BayBO Abs. 1 Satz 3)

Je Einzelhaus sind mind. 2 Kfz-Stellplätze auf privatem Grund zu errichten.

### **0.7 Immissionen**

Die von der Gasregelstation auf Fl.Nr. 334/5 zeitweise ausgehenden Lärmbelästigungen sind hinzunehmen. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind Sache des Bauwerbers. Etwaige diesbezügliche Ansprüche gegenüber der Stadt Passau oder den Stadtwerken Passau werden nicht anerkannt. Ebenso müssen Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen hingenommen werden.



## 0.8 Grundstücksgrößen

Die Größe der jeweiligen Parzellen darf 600 qm nicht überschreiten.

## 0.9 Abwasserentsorgung

Es wird empfohlen anfallendes Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und wiederzuverwenden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Wird bei Parzelle Nr. 5 auf Grund der Höhenlage eine Abwasserhebeanlage notwendig, so ist diese privat zu errichten. Für die Parzellen Nr. 15 – 18 ist eine private Erschließung zu errichten, ebenso eventuell erforderliche Hebeanlagen.

## 0.10 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 und 25 und Abs. 1(a) BauGB)

0.10.1 Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

0.10.2 Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

0.10.3 Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum je 200 qm Grundstücksfläche zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgelegten Bäume sind mit anzurechnen. Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und so zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuastern, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt usw. zu beachten. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist bei Gehölzen, die eine Höhe von über 2 m erreichen, ein Pflanzabstand von mind. 4 m einzuhalten.

0.10.4 Zu Planzeichen unter Pkt.7.2

Die Ausgleichsflächen (mind. 1.585 qm) für das Baugebiet auf Fl.Nr. 334 (städtischer Grund) sind nördlich des Baugebietes wie dargestellt angeordnet. Sie sind als offene, naturnahe Wiesenflächen anzulegen und durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Eine Düngung der Wiesenflächen ist unzulässig. Entlang der südöstlichen Friedhofsgrenze ist die vorhandene Baumreihe zu ergänzen und nach Nordosten weiterzuführen.

Die Ausgleichsflächen (mind. 460 qm) für das Baugebiet auf Fl.Nr. 335 (privater Grund) sind auf privatem Grund entlang des Fichtenforstes zwischen landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzfläche anzulegen. Hier ist ein gebuchteter Waldmantel aus Bäumen und Strüchern der potentiell natürlichen Vegetation aufzubauen.

# 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 geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

2.1  zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.2  Garagen

2.3 0,35 Grundflächenzahl 0,35 als Höchstgrenze

2.4  Geschossflächenzahl 0,6 als Höchstgrenze

## 3.0 Bauweise, Baugrenzen (§ 22 – 23 BauNVO)

3.1  offene Bauweise

3.2 **E** nur Einzelhäuser zulässig

3.3  Baugrenze

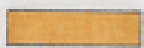
3.4  Hauptfirstrichtung, bei den Parzellen Nr. 11 – 18 wahlweise gemäß Planzeichen. Für untergeordnete Bauteile kann die Firstrichtung frei gewählt werden.

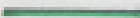
## 4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

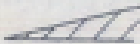
4.1  öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Maßangabe (Planstraße A, Breiteichweg)

4.2  private Erschließungsstraße mit Mindestmaßangabe (für Parzellen Nr. 15 – 18)

4.3  öffentliche Gehsteige mit Maßangabe

4.4  private Verkehrsflächen, die zu den öffentlichen Flächen hin nicht abgegrenzt werden dürfen. Diese Flächen auf den Parzellen Nr. 7, 8, 9 und 10 werden durch die Stadt Passau im Zuge der Erschließungsmaßnahmen befestigt. Kosten und Unterhalt werden bei Verkauf der Parzellen geregelt.

4.5  Straßenbegrenzungslinie (Trennlinie von öffentlichen zu privaten Flächen)

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



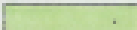
5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 – 14 BauGB)

- 5.1  Gas  
Gasregelstation auf Fl.Nr. 334/5
- 5.2  Wasser  
Luftventilschacht Wasserleitung
- 5.3  Abfall  
Stellfläche für Müllbehälter für Parzellen Nr. 15 - 18

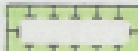
6.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 6.1  unterirdisch (nur auf privatem Grund dargestellt)

7.0 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 und 25 und Abs. 1(a) BauGB)

- 7.1  private Grünflächen im Besitz der Stadt Passau

- 7.1.1  Martenl

- 7.2  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – hier Ausgleichsflächen

- 7.3  landwirtschaftliche Nutzfläche

- 7.4  zu erhaltende Bäume

- 7.5  zu erhaltende Feldhecken

- 7.6  zu pflanzende Bäume

- 7.6.1 entlang der südöstlichen Friedhofsgrenze als Ergänzung der vorhandenen Baumreihe

Sol. 4 x v. Db.Höhe 350 – 400 cm  
Carpinus betulus (Hainbuche), Acer platanoides (Spitzahorn)

- 7.6.2 auf privaten Grünflächen im Besitz der Stadt Passau und im offenen Vorgarten der Parzelle Nr. 4 entlang der Planstraße A

H. 3 x v. Db. STU 20 – 25 cm  
Castanea sativa (Essbare Kastanie), Aesculus carnea "Brioti" (rotblühende Kastanie), Obstbäume

7.6.3 in offenen Vorgärten und privaten Verkehrsflächen entlang der Planstraße A (Parzellen Nr. 6 – 8 und 10)

H. 3 x v. Db. STU 20 – 25 cm

*Acer platanoides* „Globosum“ (Kugelahorn), *Aesculus camea* „Briotti“ (rotblühende Kastanie), *Amelanchier lamarcki* (Felsenbirne), *Carpinus betulus* „Fastigiata“ (Säulenhainbuche), *Prunus avium* „Plena“ (Vogelkirsche), *Robinia pseudoacacia* „Umbraculifera“ (Kugelakazie)

7.6.4 in den sonstigen privaten Gärten

H. 3 x v. Db. STU 18 – 20 cm, Heister 2 x v. mB. 150 – 175 cm

*Carpinus betulus* (Hainbuche), *Juglans regia* (Walnussbaum), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Prunus avium* „Plena“ (Gefüllte Vogelkirsche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Robinia pseudoacacia* (Scheinakazie), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)

7.7  zu pflanzende Laubgehölzhecken, freiwachsend

7.7.1 in den privaten Gärten

2 x v., o.B., 60 – 100 cm / 125 – 150 cm

*Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Crataegus oxyacantha* (Rotdorn), *Daphne mezereum* (Seidelbast), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehndorn), *Rosa arvensis* (Heckenrose), *Rosa canina* (Heckenrose), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

7.7.2 auf den privaten Ausgleichsflächen entlang des Waldrandes

Bäume

H. 3 x v. Db. STU 18 – 20 cm, Heister 2 x v. mB. 150 – 175 cm

*Carpinus betulus* (Hainbuche), *Juglans regia* (Walnussbaum), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Prunus avium* „Plena“ (Gefüllte Vogelkirsche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Robinia pseudoacacia* (Scheinakazie), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)

Sträucher

2 x v., o.B., 60 – 100 cm / 125 – 150 cm

*Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Crataegus oxyacantha* (Rotdorn), *Daphne mezereum* (Seidelbast), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehndorn), *Rosa arvensis* (Heckenrose), *Rosa canina* (Heckenrose), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)



## 8.0 Sonstige Planzeichen und Hinweise

8.1  mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.

8.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

8.3  Parzellenummerierung

8.4  Nordpfeil

8.5  Grundstücksgrenze neu zu vermessen

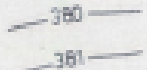
8.6  Garagenzufahrten (dargestellte Lage als Vorschlag)

8.7  Zaunlinie zwischen privatem Grund und der Friedhofsanlage

8.8  Zaunlinie bei den Parzellen Nr. 4 und 6 - 10 (siehe Textliche Festsetzungen unter Pkt. 0.3.3 b)

8.9  bestehende Grundstücksgrenzen

8.10 334 Flurnummer (bestehende Grundstücke)

8.11  Höhenlinien 1 m mit Höhenangaben

8.12  bestehende Böschungen