

BEBAUUNGSPLAN

M 1 : 1000

„ZIEGLREUTH“

GMKG. GRUBWEG, STADT PASSAU

Der Bebauungsplanentwurf vom 18.07.1991 mit Begründung hat vom 18.12.1992 bis 08.01.1993 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 26 vom 09.12.1992 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.



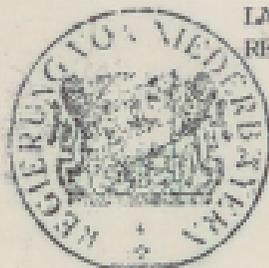
Siegel

PASSAU, 16.09.1993
STADT PASSAU

Willi Schwilke
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 1 BauGB von der Regierung von Niederbayern genehmigt. Die Regierung hat mit Schreiben vom **24.12.1993** keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

LANDSHUT, **24.12.1993**
REGIERUNG VON NIEDERBAYERN



Siegel

Kasper
(Kasper, err)

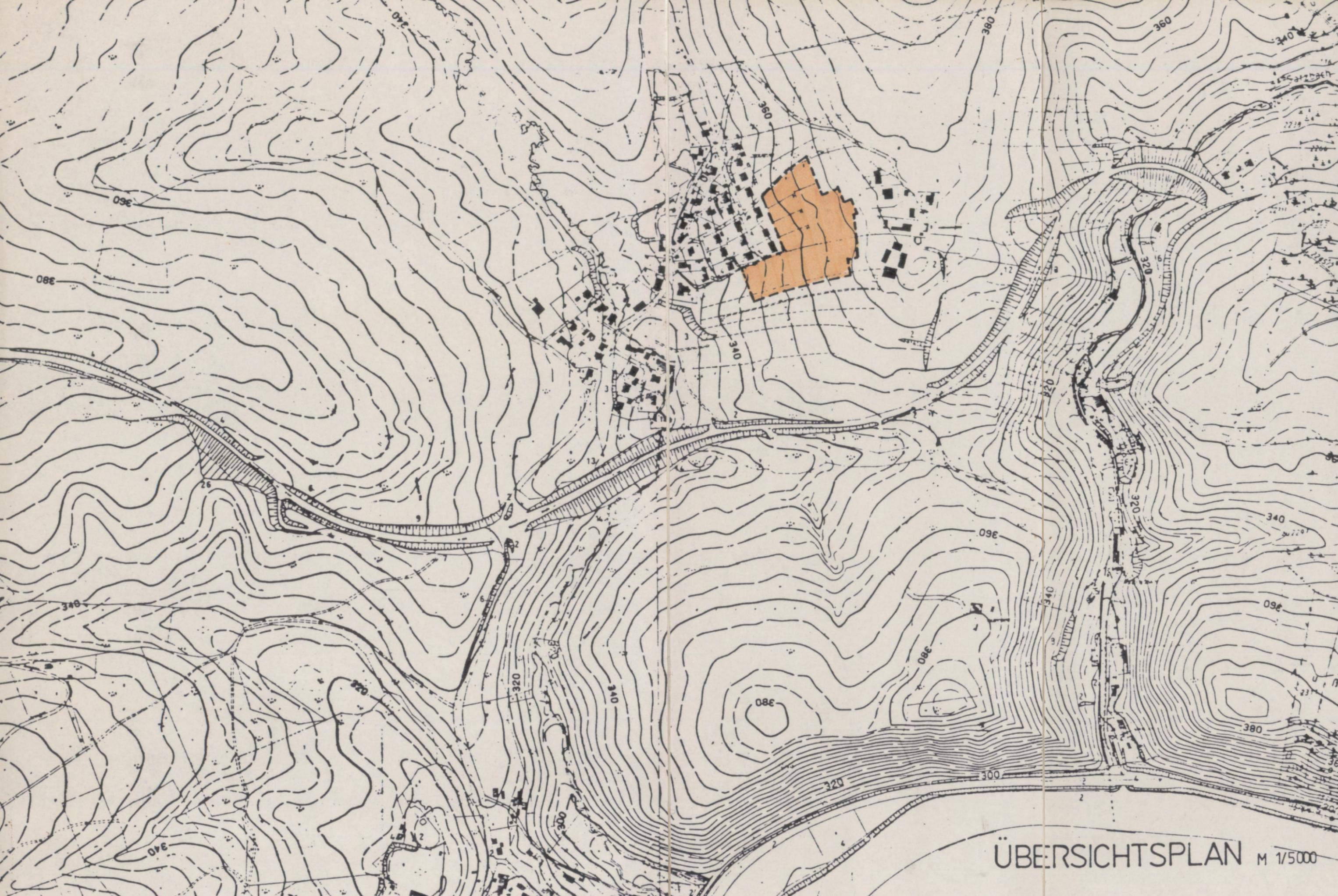
Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 1 am 12.01.1994 rechtsverbindlich.

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

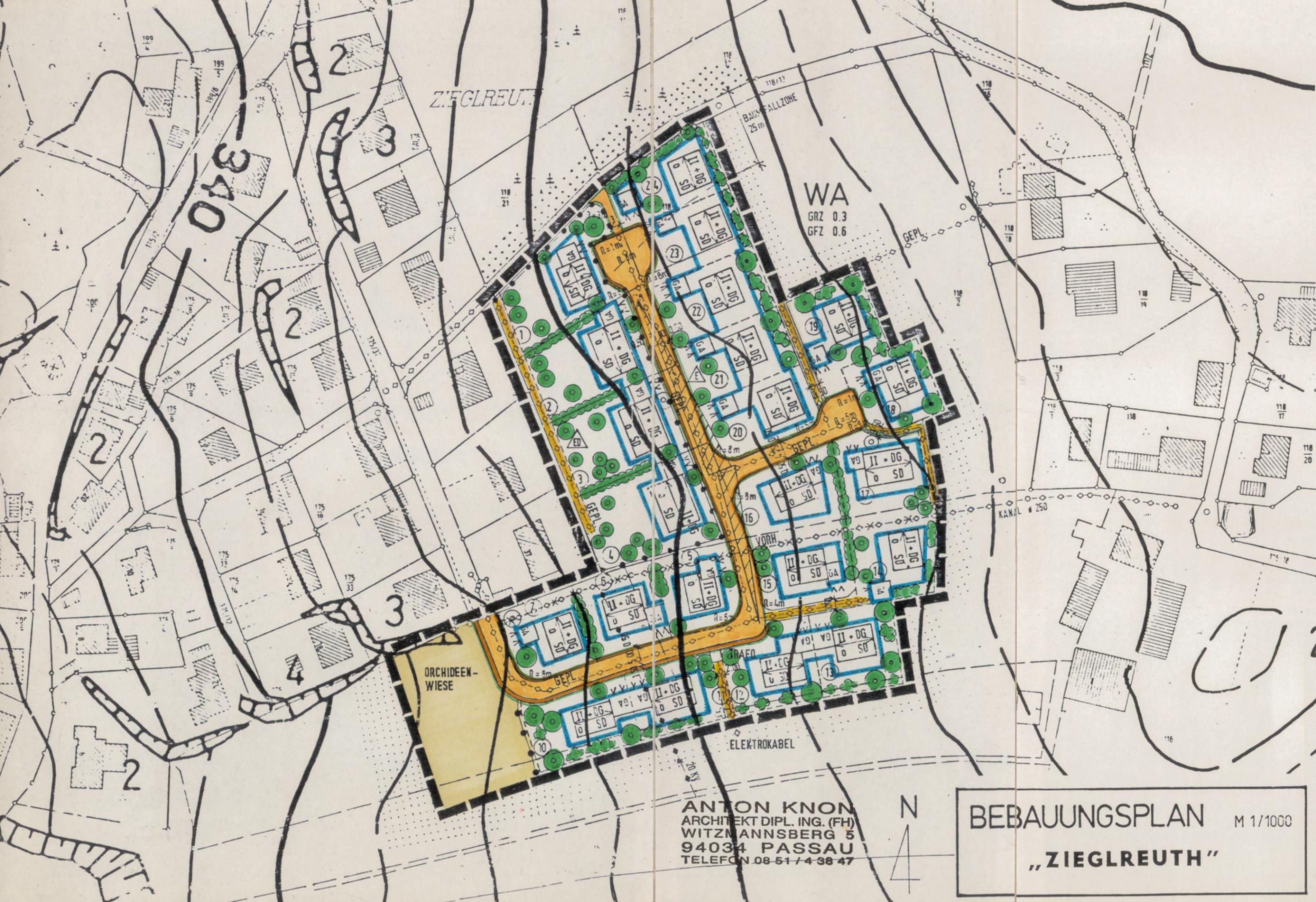


PASSAU 10.01.1994
STADT PASSAU
S.V.

Sepp Füll
Oberbürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN M 1/5000



ZIEGLREUTH

340

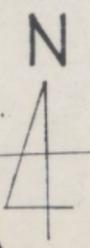
WA

GRZ 0.3
GFZ 0.6

ORCHIDEEN-
WIESE

ELEKTROKABEL

ANTON KNOR
ARCHITEKT DIPL. ING. (FH)
WITZMANNBERG 5
94034 PASSAU
TELEFON 08 51 / 4 38 47



BEBAUUNGSPLAN M 1/1000
„ZIEGLREUTH“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Gebäude

0.1.1 Dachformen:

- a) Satteldach 25° - 35° Neigung
- b) Krüppelwalme sind bei einer Dachneigung ab 30° bis zu einer Höhe (senkrecht gemessen) von 1,50 m zulässig

0.1.2 Kniestock:

Höchstens 0,75 m hoch von Rohdecke bis OK - Fußfette

0.1.3 Dachdeckung:

Tonziegel oder Betondachsteine, rot

0.1.4 Dachaufbauten:

- a) Pro Dachseite sind nur zwei Dachgauben zulässig mit je höchstens 1,75 m² Vorderansichtsfläche

0.1.5 Dachüberstand:

An Ortsgang und Traufe maximal 1,00 m

0.1.6 Geschosshöhen: Maximal 2,75 m

0.1.7 Wandhöhe: Maximal 6,75 m
(traufseitig) bei Hangbauweise
bergseits max. 4,00 m
talseits max. 6,75 m

- 0.1.8 Sockel:
Keine Sockeldarstellung im Fassadenputz
- 0.1.9 Außenwände:
Nur helle Farbtöne bei Fassadenputz, Anstrich und Holzverkleidungen
- 0.1.10 Stützmauern:
Nur statisch bedingte Stützmauern zulässig; Höhe max. 1,00 m
- 0.1.11 Im Bereich der angrenzenden Waldgrundstücke Parzellen-Nr. 1 + 24 sind die Dachgeschoßausbauten mit baumfallisicheren Decken zu versehen.
- 0.2 Garagen und Nebengebäude
- 0.2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung, sowie Wandflächen dem Hauptgebäude anzugleichen. Zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.
- 0.3 Einfriedungen
- 0.3.1 Geländebedingte Stützmauern sind zulässig, siehe Ziffer 0.1.10 Böschungen sind zu bepflanzen; Abböschungen sind aufeinander abzustimmen.
- 0.3.2 Art und Höhe der Einfriedung:
Zulässig sind nur Holzlattenzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzungen, Heckenpflanzungen ohne Zäune und Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung; Maximalhöhe 1,50 m bei Zäunen und bei Hecken in freiwachsender und geschnittener Form. Im Bereich von Sichtdreiecken Zaun- und Heckenhöhe maximal 0,80 m.
- 0.3.3 Mülltonnen sind an den öffentlichen Erschließungsstraßen in Mülltonnenhäuschen oder innerhalb der Häuser unterzubringen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **II + 06** Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse; Dachgeschoßausbau zulässig (DG unter der Vollgeschossgrenze) ab einer Geländeneigung von 1,50 m bezogen auf die Gebäudetiefe ist Hangbauweise U + E anzuwenden.
- 2.2 **0.3** Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
- 2.3 **0.6** Geschosflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
Bei der Berechnung der GFZ (Geschosflächenzahl) gemäß § 20, Absatz 3 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen nicht nur in Vollgeschossen, sondern auch in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 **0** offene Bauweise
- 3.2  Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.4  Baugrenze

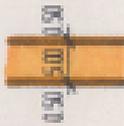
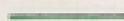
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

entfällt

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

entfällt

6. Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenverkehrsflächen (Öffentlich)
- 6.2  Gehsteig (Öffentlich)
- 6.3  Straßenbegrenzungslinien
(Trennlinie zwischen öffentlichen und privaten Flächen)
- 6.4  Sichtdreiecke

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

entfällt

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- 8.1  unterirdische Leitungen
(Abwasserkanal, Elektrokabel)
- 8.2  20 KV Freileitung (Die Parzellen Nr. 6 und 11 dürfen erst bebaut werden, wenn die Freileitung abgebaut ist)

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 Land- und Forstwirtschaft

entfällt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzgebote:

- 13.1  Bäume (standortgerechte, heimische Arten)

- 13.2  Sträucher (standortgerechte, heimische Arten)

zu 13.1

Bäume:

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>

Nadelgehölze:

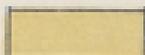
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Fichte	<i>Picea abies</i>
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestria</i>
Gewöhnliche Lärche	<i>Betula pendula</i>

zu 13.2

Sträucher:

Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Gewönl. Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Gemeiner Spindelstrauch	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Eingriffl. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffl. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Apfelrose	<i>Rosa rugosa</i>
Wildrose	<i>Rosa rubrifolia</i>
Strauchrose	<i>Rosa moyesii</i>
Spierstrauch	<i>Sorbaria sorbifolia</i>
Heidetatariske	<i>Tamarix pentandra</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>

- 13.3



Orchideenwiese

14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

entfällt

15. Sonstige Planzeichen

15.1  Garagen mit Garagenvorflächen

15.2  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

15.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

16. Hinweise

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

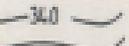
16.2  bestehende Grundstücksgrenzen

16.3  Maßangabe in m

16.4  bestehende Hauptgebäude

16.5  bestehende Nebengebäude

16.6  Flurnummer

16.7  Höhenlinien (5 m Linien)

16.8  vorhandener Kanal wird stillgelegt

16.9  bestehende 20 KV Freileitung wird abgebaut