

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU "MÜHLTAL" GMKG. PASSAU



PASSAU
Leben an drei Flüssen

Der Bebauungsplanentwurf vom **01.10.1996** mit Begründung hat vom **28.08.1996** bis **27.09.1996** öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 19 vom **21.08.1996** bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom **04.11.1996** gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.



Passau,
STADT PASSAU

Willy Schmölky
Oberbürgermeister

W. Schmölky

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 3 BauGB der Regierung von Niederbayern angezeigt. Die Regierung hat mit Schreiben vom **26.02.1997** keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.



Landshut, **26.02.1997**
REGIERUNG VON NIEDERBAYERN

J. A.

J. A.

Hafner
Oberregierungsrat

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 5 am **05.03.1997** rechtsverbindlich.

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

Passau, **24.03.1997**
STADT PASSAU

Willy Schmölky
Oberbürgermeister

W. Schmölky

Siegel



M = 1/1000

Bearbeitung
BEBAUUNGSPLAN

Architekten Martin + Bettina Denz
Rennweg 8
94034 Passau

Passau, 01.10.1996
9336-03.beb



INN

INNSTADT

320

300

300

360

OSTERRE

ÜBERSICHTSPLAN M1/5000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Gebäude

- 0.1.1 Dachform Satteldach mit einer Neigung von 25°-40°
(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, Blechdeckung
- 0.1.5 Dachüberstände Ortgang 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. 1,50 qm 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 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig sowohl auf Dachflächen als auch an senkrechten Bauteilen, wie Außenwände und Brüstungen

0.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Eindeckung und in der Gestaltung der Wandflächen dem Hauptgebäude anzupassen

- 0.2.1 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten
- 0.2.2 Nicht mit Gebäuden überbaute Tiefgaragen sind mit mind. 60 cm Oberboden zu überdecken, zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen
- 0.2.3 **Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen errichtet werden.**

0.3 Abstandsflächen

- 0.3.1 Die Abstandsflächen nach Art.6 Abs.4 und 5 BayBO sind anzuwenden.

0.4 Einfriedungen, Stützmauern, Mülltonnen

- 0.4.1 Art und Höhe der Einfriedungen:
Zulässig sind Holzplattenzäune 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. 0,80m

- 0.4.2 Innerhalb von Wohnanlagen mit mehreren Gebäuden sind Zäune unzulässig.
- 0.4.3 Stützmauern, geländebedingt, sind zulässig; Höhe max. 1,00 m, im Bereich von TG-Zufahrten max. 1,50 m. Stützmauern sind zu begrünen; Böschungen sind zu bepflanzen.
- 0.4.4 Mülltonnen sind an den öffentlichen Straßen in Sammelanlagen (Müllboxen) anzuordnen. Diese Anlagen sind nach Möglichkeit, durch entsprechende Konstruktionen unterstützt, zu begrünen.

0.5 Stellplätze

Rasenpflaster oder Rasengittersteine nach DIN; versiegelte Flächen sind unzulässig

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.3.  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.2.2  Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- 1.5. 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Geschoßflächenzahl: GFZ max. 0,6

Die Geschoßfläche ist nach § 20 BauNVO (i.d.F. vom 23.01.1990) zu ermitteln. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

- 2.5. Grundflächenzahl: GRZ max. 0,3

- 2.7. Zahl der Vollgeschosse

II

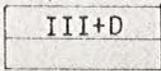
zulässig max. 2 Vollgeschosse; ausgebautes Dachgeschoß nicht zulässig

II+D

zulässig max. 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß (DG unter der Vollgeschossgrenze);



zulässig max. 3 Vollgeschosse; ausgebautes Dachgeschoß nicht zulässig



zulässig max. 3 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß (DG unter der Vollgeschosßgrenze);

Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m bezogen auf die Gebäudetiefe ist Hangbauweise (EG + sichtbares UG) anzuwenden.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1  offene Bauweise

3.1.4.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3. Abweichende Bauweise: im Einzelfall können Ausnahmen gestattet werden

3.5.  Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1.  Straßenverkehrsfläche

6.2.  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.1  unterirdisch (Abwasser)

8.2  Elektrizität (Trafostation)

9. Grünfläche

9.1.  Grünfläche

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

10.1.  Wasserflächen

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

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

Die Grünflächen sind unter Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 350 qm Grundstücksgröße ist mindestens 1 einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Parkplätze, Gehwege und Terrassenflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag z.B. Natursteinpflaster oder Betonstein mit Rasenfuge auszubilden.

13.2



bestehende Bäume



bestehende Sträucher

13.2.1.



anzupflanzende Bäume



anzupflanzende Sträucher

Randpflanzungen und Parkplatzeingrünungen sind mit einheimischen Sträuchern vorzunehmen.

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen:

A. Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus carnea	Kastanie
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stieleiche
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Malus domestica	Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus/serotina	Traubenkirsche
Salix spec.	Weide in Arten
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	Hochstamm

B. Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	Reinweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix spec.	Weide in Arten
Sambucus nigra/racemosa	Holunder
Viburnum lantana/opulus	Schneeball

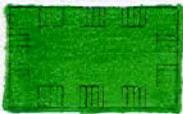
C. Ergänzend zugelassen für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung von privaten Flächen, Baumscheiben, sowie Fassadenbegrünung

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Forsythia	Goldglöckchen
Philadelphus virginial	Gartenjasmin
Kolkwitzia	Kolkwitzie

Syringa
 Rosa
 Euonymus
 Lonicera
 Symphoricarpos
 Spiraea
 Potentilla
 Hypericum
 Hedera
 Parthenocissus
 Hydrangea
 Polygonum

Flieder
 Park- und Strauchrosen
 Pfaffenhut
 Heckenkirsche
 Schneebeere
 Spierstrauch
 Fingerstrauch
 Johanniskraut
 Efeu
 Wilder Wein
 Hortensie
 Knöterich

13.3.



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

ND

Naturdenkmal nach § 9 Abs. 6 BauGB

LB

Geschützter Landschaftsbestandteil

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

14.3.



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

15.3.



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GA

Garagen

15.13.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

15.14.



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

16. Hinweise

16.1.



bestehende Grundstücksgrenze

16.2.



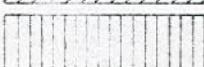
geplante Grundstücksgrenze

16.3.



bestehendes Wohngebäude

16.4.



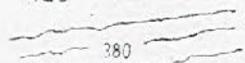
bestehendes Nebengebäude

16.5.

426

Flurnummer

16.6.



Höhenlinien mit Höhenangaben ü.NN

16.7.



Hauptfirstrichtung