

BEBAUUNGSPLAN

"AN DER KACHLETSTRASSE II"

GEMARKUNG HACKLBERG

STADT PASSAU

AMT FÜR STADTPLANUNG

Der Bebauungsplanentwurf vom 10.05.1994 mit Begründung hat vom 13.06.1994 bis 15.07.1994 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 11 vom 01.06.1994 bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 07.11.1994 gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO als Satzung beschlossen.



Siegel

Passau, 21.12.1994
Stadt Passau

Willy Schmidley
Oberbürgermeister

ms

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 3 BauGB der Regierung von Niederbayern angezeigt. Die Regierung hat mit Schreiben vom 04. APR. 95 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.



Siegel

Landshut, 04. APR. 95
Regierung von Niederbayern

[Signature]
Hefner
Oberregierungsrat

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 19 am 04.10.1995 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, 30. Okt 1995
Stadt Passau

Willy Schmidley
Oberbürgermeister



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1:5000

BEBAUUNGSPLAN

M = 1:1000

"AN DER KACHLETSTRASSE II"

GEMARKUNG HACKLBERG

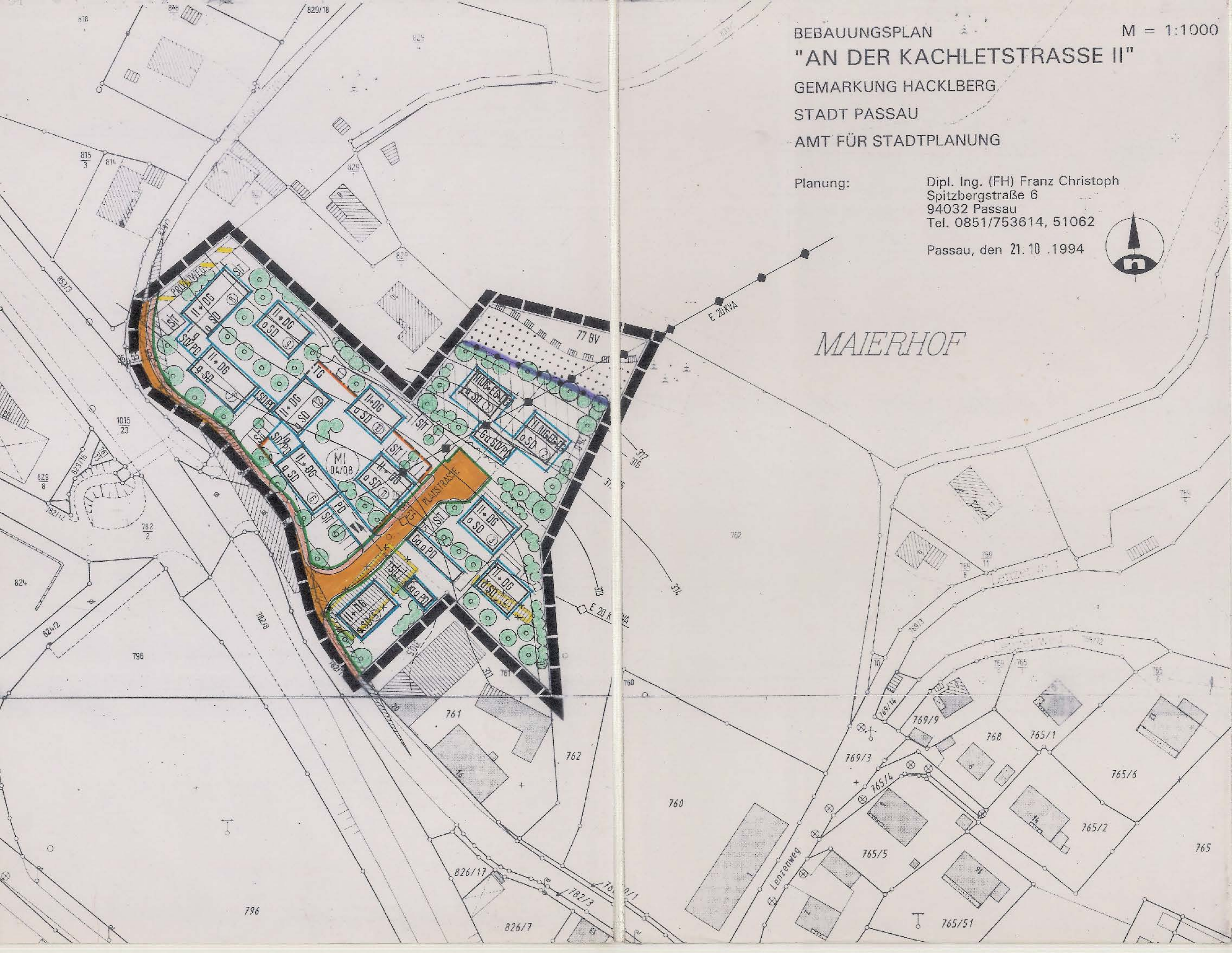
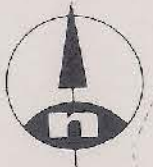
STADT PASSAU

AMT FÜR STADTPLANUNG

Planung:

Dipl. Ing. (FH) Franz Christoph
Spitzbergstraße 6
94032 Passau
Tel. 0851/753614, 51062

Passau, den 21. 10. 1994



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Festsetzungen nach Art.98 BayBo - äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

0.1 Gebäude

- 0.1.1 Dachform: Satteldach, Neigung 25 - 38°
(gleiche Neigung für beide Dachflächen)
- 0.1.2 Kniestock: max. 0,80 m von OK-Rohdecke bis OK-Pfette
- 0.1.3 Dachdeckung: Dachsteindeckung naturrot, dunkelbraun oder Blechdeckung
- 0.1.4 Dachaufbauten: max. 2 Dachgauben pro Dachseite zulässig mit je 1,75 qm Vorderansichtsfläche.
An den Hauptfassaden können Pult- oder Zwerchgiebel senkrecht zur Hauptfirstrichtung angeordnet werden, bündig mit der Fassadenfläche, Giebelfirst jedoch tiefer als der Hauptfirst.
max. Breite der Zwerchgiebel: 3,00 m
- 0.1.5 Dachüberstand: an Ortgang und Traufe max. 1,00 m; im Bereich der Balkone sind Dachüberstände bis max. 0,70 m über die Balkone hinaus zulässig.
- 0.1.6 Sockel: Putzsockel max. 0,50 m dem Geländeverlauf angepaßt, in Fassadenfarbe.
- 0.1.7 Außenwände: Die Außenwände sind glatt zu verputzen. Holzverschalungen sind zulässig.
- 0.1.8 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind sowohl auf Dachflächen als auch auf senkrechten Bauteilen, wie Außenwänden und Brüstungen, zulässig.

0.2 Garagen und Nebengebäude

- 0.2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung sowie Wandflächen dem Hauptgebäude anzupassen.
- 0.2.2 Ausnahmsweise sind für Garagen und Nebengebäude auch gegenseitig geneigte Pultdächer, Neigung 25°, zulässig
- 0.2.3 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.

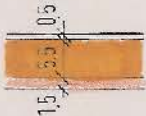
0.3 Einfriedungen

- 0.3.1 Art und Höhe der Einfriedungen:
Zulässig sind Holzlatten- und Maschendrahtzäune, jeweils mit Hecken hinterpflanzte. Höhe an der öffentlichen Verkehrsfläche und zwischen den Grundstücken max. 1,50 m, im Bereich von Sichtfeldern max. 0,80 m.
- 0.3.2 Stützmauern, geländebedingt, sind zulässig, Höhe max. 1,00 m. Böschungen sind zu bepflanzen, Abböschungen sind aufeinander abzustimmen.

0.4 Stellplätze und Garagenvorflächen

Stellplätze und Garagenvorflächen sind mit Rasenpflaster, bzw. Pflastersteinen (Naturstein oder Beton) mit wasserdurchlässigen Fugen herzustellen! Versiegelte Flächen sind unzulässig.

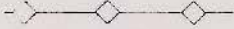
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.	Art der baulichen Nutzung	
1.1	MI	Mischgebiet gemäß §6 BauNV0 i. d. F. vom 23.01.1990 Aus Immissionsschutzgründen wird für die mit Nummern 5, 6, 7, 8, 12 gekennzeichneten Gebäude eine Wohnnutzung ausgeschlossen und eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung bzw. eine nicht stöempfindliche Nutzung festgesetzt. max. 2 Wohneinheiten für Gebäude 1 und 2 zulässig (Doppelhaus = ein Gebäude)
1.2	Eine Wohnnutzung ist im Ausnahmefall zulässig, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, daß z.B. wegen einer schallabschirmenden Bebauung die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.	
2.	Maß der baulichen Nutzung	
2.1	Grundflächenzahl:	GRZ max. 0.4
2.2	Geschoßflächenzahl:	GFZ max. 0.8 Die Fläche des Dachgeschosses wird bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht mitgerechnet.
2.3	II + DG	Zulässig max. zwei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß (DG unter der Vollgeschoßgrenze).
2.4	UG + EG + DG	Zulässig Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (DG unter der Vollgeschoßgrenze).
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
3.1	o	Offene Bauweise
3.2	g	Geschlossene Bauweise
3.3		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 Hauptverkehrszüge entfällt	
6.	Verkehrsflächen öffentlich	
6.1		Straßenverkehrsfläche mit Gehsteig und Schrammbord
6.2		Fußweg
6.3		Straßenbegrenzungslinie und Trennungslinie zwischen öffentlichen und privaten Flächen

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

entfällt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 8.1  E-Kabel 20 KV unterirdisch

- 8.2  E-Leitung 20 KV oberirdisch

Beide Stromleitungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt.

9. Grünfläche



Private Grünfläche, Biotop

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

entfällt

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

entfällt

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

- 12.1  Fläche für die Forstwirtschaft

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

- 13.1  anzupflanzende Bäume (bodenständige Arten - siehe Pflanzliste)

Pflanzliste zu 13.1:

Bäume:

Stieleiche
Bergahorn
Spitzahorn
Eberesche
Mehlbeere
Rotbuche
Winterlinde
Sommerlinde
Rtdorn

Hainbuche
Sandbirke

Quercus robur
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Fagus sylvatica
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Crataegus levigata
(Paul Scarlet)
Carpinus betulus
Betula verrucosa



Pflanzliste zu 13.2

Thujahecken, Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Berberitzen in allen Arten sind nicht erlaubt.

Sträucher:

Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Gewöhl. Flieder	Syringa vulgaris
Schlehe	Prunus spinosa
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffl. Weißdorn	Crataegus laevigata
Sibirische Heckenkirsche	Lonicera tatarica
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Felsenbirne	Amelanchier lamarcki
Kornelkirsche	Cornus mas
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Salweide	Salix caprea
Apfelrose	Rosa rugosa
Wildrose	Rosa rubrifolia
Strauchrose	Rosa moyesii
Spierstrauch	Sorbaria sorbifolia
Heidetamariske	Tamarix pentandra
Heckenkirsche	Lonicera ledebourii

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

entfällt

15. Sonstige Planzeichen

15.1  Hauptfahrrichtung, zwingend

15.2 SD Satteldach

15.3 PD Pultdach

15.4  Garage mit Einfahrtsrichtung
(zur Garagenvorfläche siehe hierzu Ziffer 0.4 der textlichen Festsetzungen)

15.5  Tiefgarage mit Umgrenzungslinie.
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche werden die Grundflächen der Tiefgarage gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht hinzugerechnet

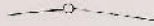
15.6  mit Geh-, Fahrt- bzw. Leitungsrecht zu belastende Fläche

15.7  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

15.8  KFZ-Stellplatz (Ausführung siehe Ziffer 0.4)

15.9  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

16. Hinweise

16.1 

bestehende Grundstücksgrenze

16.2 

abzubrechendes Nebengebäude

16.3 

Flurnummer

16.4 

Gebäudenummer

16.5 

Höhenlinien mit Höhenangabe ü. NN

16.6 

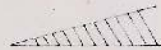
privater Kinderspielplatz

16.7 

Einfahrtsrampe für Tiefgarage

16.8 

Biotop Nr. 77, botanisch und zoologisch bedeutsam

16.9 

Sichtfeld

16.10 

Baumsturzzone

16.11 

Vorgeschlagene Grundstücksteilung