

SIEDLUNGSMODELL PASSAU KOHLBRUCK BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WOHNEN KOHLBRUCK III, GEMARKUNG HAIDENHOF 3. ÄNDERUNG

**TEIL A PLANZEICHEN
M 1/1000**

**koeberl architekten
dr.-ernst-derra-str. 4
94036 passau**

**COPLAN AG
SCHIESSSTATTWEG 6
94032 PASSAU**

**BURGSTALLER + KÜNSTNER
DIPL. ING. ARCHITEKTEN BDA
ARTILLERIESTRASSE 7
80636 MÜNCHEN**

**DIPL. ING. S. REICHART
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
MITTELSTRASSE 1
94034 PASSAU**

**DIPL. ING. E. SLAMA
INGENIEURBÜRO
DR. E.-DERRA-STRASSE 6
94036 PASSAU**

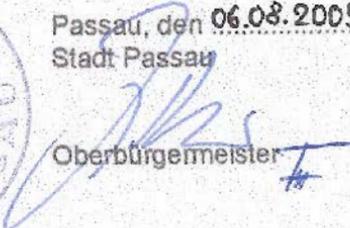
Verfahren

Der Bebauungsplan vom 04.06.2009 mit Begründung hat vom 05.06.2009 bis 06.07.2009 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 13 vom 27.05.2009 bekanntgemacht.

Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 27.07.2009 gemäß §10 BauGB i.V. m. Art81 BayBO als Satzung beschlossen.



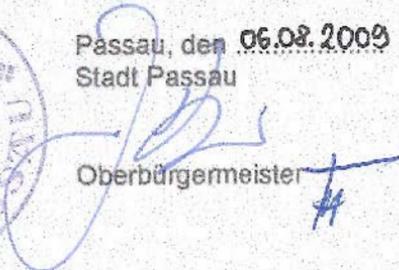
Passau, den 06.08.2009
Stadt Passau

Oberbürgermeister 

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 Abs.3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 20 am 12.08.2009 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung und Stadtgestaltung während der Dienststunden bereit.



Passau, den 06.08.2009
Stadt Passau

Oberbürgermeister 

TEIL A. PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Nr. 3,4,5 sind nicht zugelassen (§1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).
- 1.2  Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6, Abs. 2 Nr. 6, 7,8 und die Ausnahmen nach §6, Abs. 3 sind nicht zugelassen (§1, Abs. 5; §1, Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 2.2 GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- 2.3 II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- 2.4 II+U zwei Vollgeschosse und Untergeschoß als Höchstgrenze zulässig

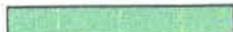
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 o offene Bauweise
- 3.2  Baulinie
Die Baulinie muß nicht in ihrer ganzen Länge bebaut werden;
- 3.3  Baugrenze
- 3.4 PD Pultdach, Neigung max. 10°
- 3.5 SD Satteldach, Neigung max. 25°
- 3.6 FD Flachdach
- 3.7 WD Walmdach, Neigung max. 10°
- 3.8 ZD Zeltdach, Neigung max. 10°

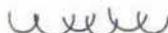
4. Verkehrsflächen

- 4.1.  Strassenverkehrsflächen (öffentlich)
- 4.2.1  Strassenverkehrsflächen (privat)
- 4.2.2  Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)
- 4.3.1  öffentlicher Fußweg
- 4.3.2  Strassenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

- 5.1  private Freifläche: Grünordnung gem. Teil B II. Textl. Festsetzungen
- 5.2  private Freifläche, nicht einzäunbar, an Wohnstrassen, gem. Teil B I. 6. Textl. Festsetzungen
- 5.3  private Freiflächen nicht einzäunbar, an Wohnwegen,
- 5.4  öffentliche Freifläche:
zweimahdige Wiese auf nährstoffarmem, silikathaltigen Oberboden, Blumenwiese
- 5.5  öffentlicher Spielplatz
"Gerätespielplatz" mit Spielgeräten nach DIN 18034 (Planung)
DIN EN 1176, 1177

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1 Bäume und Sträucher Bestand
- 6.1.1  Baumbestand zu erhalten (Baum-/Strauchgruppen bzw. Einzelbaum)
- 6.1.2  Baumbestand (Baum-/Strauchgruppen bzw. Einzelbaum)
- 6.1.3  Grenze zu erhaltender Strauchgehölzpflanzung aus heimischen Arten **entfällt**

- 6.2 zu pflanzende Einzelbäume
- 6.2.1  standortgerechter Einzelbaum der I.Wuchsordnung nach Artenliste Teil B II. Textl. Festsetzungen
- 6.2.3  standortgerechter Einzelbaum der II.Wuchsordnung nach Artenliste Teil B II. Textl. Festsetzungen
- 6.2.4  Einzelbaum als Straßenbaum (*Fagus sylvatica*)
- 6.3  Landschaftsschutzgebiet
- 6.4  Bannwald
- 6.5  Umgrenzung von Landschaftsschutzgebieten, es gilt der Innenrand der Grenze
- 6.6  Umgrenzung von Biotopen laut amtlicher Kartierung

7. **Flächen für Landwirtschaft und Wald**

- 7.1  zu erhaltende Waldflächen (privat)

8. **Sonstige Planzeichen**

- 8.1  Stellplatz (öffentlich)
- 8.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 8.3  Abgrenzung von Nutzungsbereichen
- 8.4  Baumwurfgrenze (25 m Abstand zur Waldkante)
Dachkonstruktionen innerhalb dieses Bereichs sind zu verstärken
- 8.5  Böschung
- 8.6  Gebäude mit aktivem Schallschutz
- 8.7  Flächen für Nebenanlagen / Garagen/ Stellplätze

9. **Hinweise**

- 9.1  Baubestand
- 9.2 666/3 Flurnummern
- 9.3  Grundstücksgrenzen und Grenzsteine
- 9.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne



WOHN-PARK PASSAU KOHLBRUCK III
BEBAUUNGSPLAN- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
GEMARKUNG HAIDENHOF

TEIL B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE

I. Gebäude (im Bereich des WA)

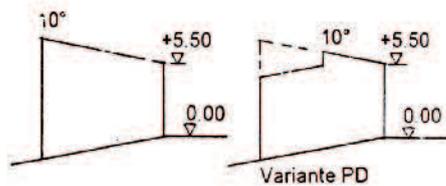
1. Hauptgebäude

1.1 In den folgenden Regelschnitten werden festgesetzt:

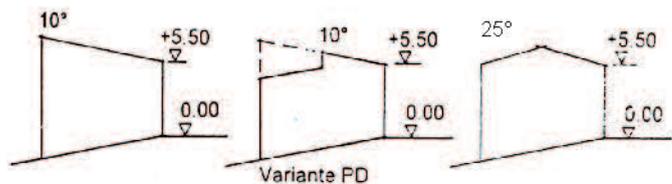
- maximale zulässige Wandhöhe an der Traufe
- zulässige Dachformen
- maximal zulässige Dachneigung
- Firstrichtung

1.1.1 Regelschnitt Typ A – Erschließung von Nordseite (hangseitig)

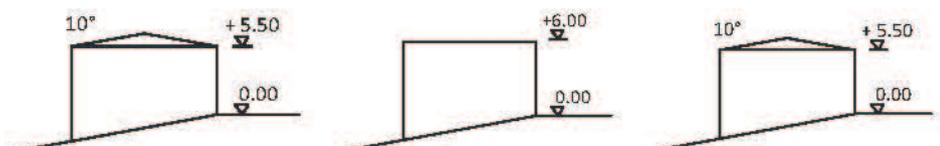
- RH II + U PD



- RH/DH/EH II + U PD/SD

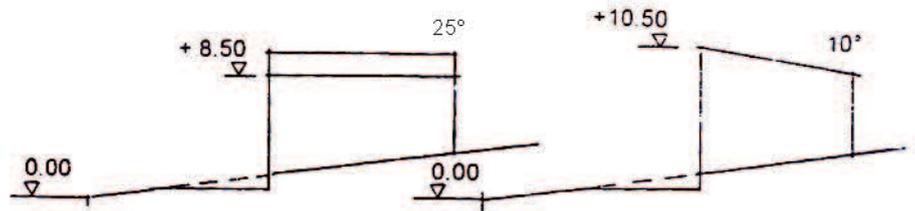


- RH/DH/EH II + U WD/FD/ZD

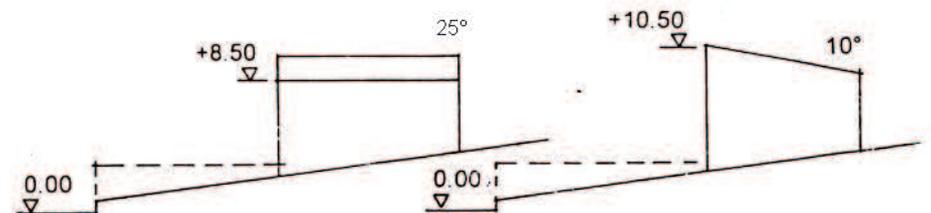


1.1.2 Regelschnitt Typ B – Erschließung von Südwesten (talseitig)

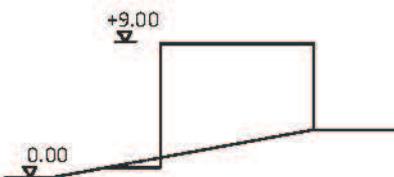
- EH II + U SD/PD



- EH II SD/PD



- EH II FD



- EH II WD/ZD



1.2 Die Wandhöhe (Definition gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO) wird festgesetzt

- bei Erschließung über Anliegerstraßen (verkehrsberuhigt) in Bezug auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird.
- Bei Erschließung über die Wohnsammelstraße in Bezug auf das Niveau des natürlichen Geländes an der nordöstlichen Baugrenze

1.3 Dachdeckung:

1.3.1 Typ A: Metall (grau) oder Ziegel (rot) bzw. extensive Dachbegrünung

1.3.2 Typ B – PD : Metall (grau) oder Ziegel (rot) bzw. extensive Dachbegrünung , Folie (anthrazit)
Typ C – SD : Metall (grau) bzw. Ziegel (rot)
Typ D – FD : Metall (grau) oder Folie (anthrazit)
Typ E – WD: Metall (grau) oder Ziegel (rot)
Typ F – ZD : Metall (grau) oder Ziegel (rot)

- 1.4 Dachaufbauten – ausgenommen Oberlichtöffnungen- sind nicht zulässig. Vorrichtungen zur Nutzung der solaren Energie (Kollektoren, Photovoltaik) sind, auch in aufgeständerter Form, zulässig.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 2.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 2.2 Grenzanbau oder Mindestabstand von 2,0m zur Grenze.

- 2.3 Pultdach mit max. 10° Neigung oder Flachdach; Wandhöhe an der Traufe max. 2,80m über dem Niveau an der angrenzenden Verkehrsfläche

- 2.4 Garagen im Untergeschoss (Uga) unter Ausnutzung des natürlichen Gefälles sind zulässig; Erdüberdeckung mind. 50cm; Wandhöhe max. 3,0m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche.

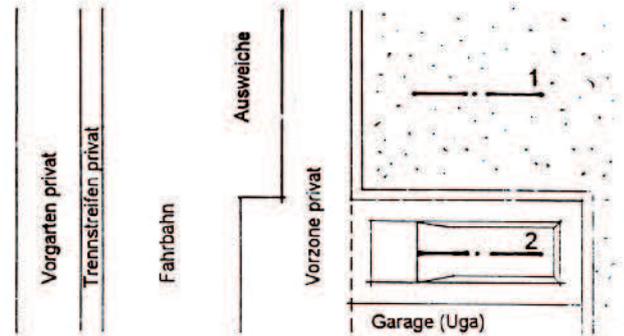
Im Bereich der Ausweichen in der Fahrbahn sind Garagen nicht zulässig.

3. Private Freiflächen, nicht einzäunbar

Die festgesetzten Flächen liegen beidseits der Wohnstrassen (im Plan durch eine Flächensignatur markiert) und sind im nebenstehenden Regelprofil dargestellt.

3.1 Südwestlich der Fahrbahn (= Talseite):

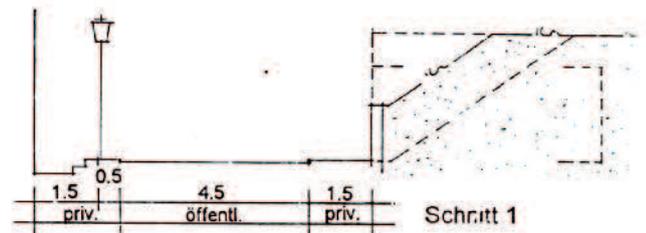
- Vorgartenzone 1,5m
- Trennstreifen zur Fahrbahn 0,5m (zu begrünen; Standort Straßenbeleuchtung)



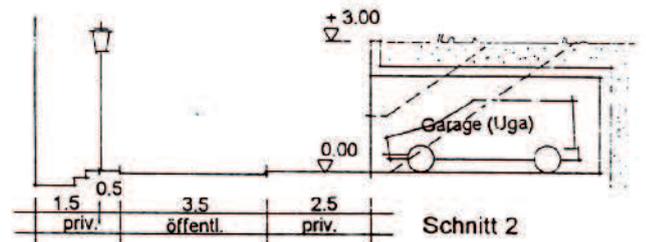
3.2 Nordöstlich der Fahrbahn (= Hangseite):

3.2.1 Im Bereich der Garagen (Uga, s. Ziff. 4.4)

- Vorzone 2,5m
- Betonpflaster mit Rasenfuge; Ausnahme: Hauszugänge)



Regelprofil Wohnstrassen/ Garagen



4. Sonstige Festsetzungen

- 4.1 Das Anbringen von Sendeantennen (für Mobilfunkg o.ä) ist nicht zulässig.

- 4.2 Das Anbringen von Außenantennen (Satellitenschüsseln) ist nicht zulässig. Ausnahmen können gewährt werden, wenn der Einzelne nachweist, dass die in Art. 112. Abs. 2 Bayerische Verfassung verbürgte Informationsfreiheit dadurch verletzt wird, dass bestimmte Programme aus technischen Gründen nur mit schwankender oder schlechter Qualität oder nur zu bestimmten Tageszeiten empfangen werden können.

- 4.3 Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

- 4.4 Für jedes Gebäude ist ein Regenauffangbehälter zu erstellen. Das anfallende Dachflächen-Wasser ist zu sammeln und zumindest für die Gartenentwässerung und für die WC-Spülung zu verwenden.

II. Grünordnung

Festsetzungen durch Text und Hinweise zur Grünordnung nach Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG).

1. Die nicht überbaubaren Flächen des Baugebiets, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter heimischer Arten zu bepflanzen oder als Grasflächen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.
Ausgefallene Bäume und Sträucher auf nicht einzäunbaren Flächen sowie öffentlichen Frei- und Verkehrsgrünflächen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode arten- und qualitätsgleich nachzupflanzen.
2. Baumscheiben in befestigten Flächen müssen einen Mindestdurchmesser von 2,00 m aufweisen; sie sind mit Rasenpflaster, Rasen/Wiese oder Bepflanzung zu versehen.
3. Pflanzungen im Einmündungsbereich von Strassen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind entsprechend aufzuasten, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
4. Schutz des Oberbodens:
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.
5. Zu erhaltender Baum- und sonstiger Vegetationsbestand ist vor Beginn von Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Vorhandener Gehölzbestand auf Grün- und Freiflächen soll, auch wenn der Bebauungs- und Grünordnungsplan dazu keine Festsetzungen enthält, erhalten werden.
6. Garageneinfahrten, Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist (z.B. Wasserschutz); zulässig sind Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrassen, wassergebundene Decken.
Bei Wegen, Lagerflächen und sonstigen Flächen soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt werden.
7. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Bäumen zu gliedern, mindestens je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
Arten nach Liste, Pflanzenqualität: Hochstamm STU 20-25 cm.
8. Niederschlagswasser auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen, mit Ausnahme der Verkehrsflächen, ist zu versickern.
9. Artenauswahl für Neupflanzungen, Pflanzpflicht
Dem Standort und der Funktion entsprechend sind Neupflanzungen landschaftsgerecht vorzunehmen. Die Artenauswahl ist dabei der „Potenziellen Natürlichen Vegetation“ anzugleichen (Hainsimsen-Buchenwald/silikatholde Brombeer-Heckengesellschaft) bzw. nach Wuchsgebiet dem Naturraum 408 Passauer Abteiland und Neuburger Wald.
- 9.1 Bäume I. Wuchsordnung
Pflanzenqualität: Hochstamm oder Stammbusch
STU 20-25 cm öffentliche Freiflächen
STU 18-20 cm private Freiflächen

Arten:
Acer platanoides Spitzahorn

<i>Acer pseudoplat.</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Sieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Salix spec.</i>	Weiden in Arten
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer

- 9.1 Bäume II. Wuchsordnung
Pflanzenqualität: Hochstamm oder Stammbusch
STU 16-18 cm öffentliche Freiflächen
STU 16-18 cm private Freiflächen

Arten

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula nigra/pend.</i>	Birke
<i>Crataegus monog.</i>	Weissdorn
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix spec.</i>	Weiden in Arten
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
	Obstbäume (Hochstamm)

- 9.3 Strauchgehölzpflanzung
Pflanzenqualität: v.Str. 60-100 cm
öffentliche und private Freiflächen

Arten der silikatholden Brombeer-Heckengesellschaft, z.B.

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguines</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europ.</i>	Pfaffenhut
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainwiese
<i>Lonicera xylost.</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathart.</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa glauca</i>	Hechtrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Wildbrombeere
<i>Salix spec.</i>	Weiden in Arten
<i>Sambucus nigr/rac</i>	Hollunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

- 9.4 Ergänzend zugelassen für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung in öffentlichen und privaten Freiflächen, Verkehrs-Grünflächen, Innenbereichen, Baumscheiben
Pflanzenqualität: v.Str./Tb/Co

Arten, z.B.

<i>Amelanchier lam.</i>	Felsenbirne
<i>Forsythia spec.</i>	Goldglöckchen
<i>Philadelphus virg.</i>	Pfeifenstrauch
<i>Kolkwitzia spec.</i>	Kolkwitzie
<i>Lonicera spec.</i>	Heckenkirsche
<i>Potentilla spec.</i>	Fünffingerstrauch
<i>Rosa</i>	Rosen

Spirea spec.	Bodendeckerrosen Spierstrauch
--------------	----------------------------------

10. Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl nach Ziff. 9. freigestellt. Soweit möglich soll autochtones Pflanzmaterial bzw. Saatgut verwendet werden (Wuchsgebiet: Naturraum 408).
Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze wie z.B.

Fagus sylv. pend.	Hängebuchen
Picea pungens	Blaufichte in Arten
Picea omorika	Serbische Fichte
Salix alba tristis	Trauerweide
11. Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Versorgungsträgern sowie dem Nachbarrecht zu beachten, z.B. Mindestabstand für Baumpflanzungen bei

übergeordneten Strassen	4,50 m vom Fahrbahnrand
Freileitungen	8,50 m beidseitig der Leitungssachse
12. Die gemäß Planzeichen festgesetzten privaten Freiflächen sollen anstelle intensiv-gemähter Rasenflächen als zweimahlige Wiesenflächen (Blumenwiesen) auf nährstoffarmem, silikathaltigen Oberboden ausgebildet werden.
13. Freiflächengestaltungsplan:
Für Bauvorhaben, welche je Antragsteller mehr als 4 Gebäudeeinheiten umfassen, ist im Rahmen der Baueingabe ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der gemäß §1 Abs. 5 BauVorV mit dem Bauantrag einzureichen ist.
Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im Einzelnen Angaben zu machen sind über
- das Maß der Versiegelung
 - Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
 - Lage und Umfang der begrüneten Flächen
 - Standort, Art und Pflanzqualitäten geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen
14. Landschaftspflegerischer Begleitplan:
Für das Regenrückhaltebecken und dessen Umgriff ist im Zug des Baugenehmigungsverfahrens ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen. Insbesondere die Uferbereiche sollen dabei möglichst naturnah gestaltet werden.
15. Pflege- und Entwicklungskonzept
Im Nordwesten des Planungsgebiets, am Waldrand gelegen, befindet sich ein besonders schützenswerter Vegetationsbestand. Zum Schutz und zur Erhaltung ist im Zug des Baugenehmigungsverfahrens zu den Erschliessungsanlagen für den weiteren Umgriff ein langfristiges Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen.
Ziel ist es, weitere Flächen auch im Umgriff des Regenrückhaltebeckens zur Entwicklung der vorhandenen schützenswerten Bestände bereitzustellen.