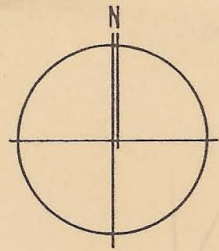


BEBAUUNGSPLAN

"EICHET - OST"

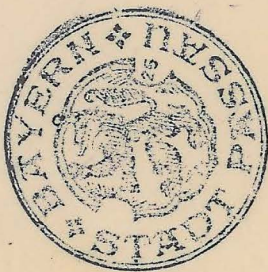
36. ÄNDERUNG

GMKG HEINING
STADT PASSAU



M = 1 : 1000

Der Bebauungsplanentwurf vom 20.02.92 mit Begründung hat vom 19.06.92 bis 03.07.92 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 12 vom 10.06.92 bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 06.10.92 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.



Siegel

PASSAU, 09.10.1992
STADT PASSAU

Willi Heining
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 3 BauGB der Regierung von Niederbayern angezeigt. Die Regierung hat mit Schreiben vom **04. NOV. 92** keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.



Siegel

LANDSHUT, **04. NOV. 92**
REGIERUNG VON NIEDERBAYERN

Hienger
Hienger
Regierungsdirektorin

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 24 am 11.11.1992 rechtsverbindlich.

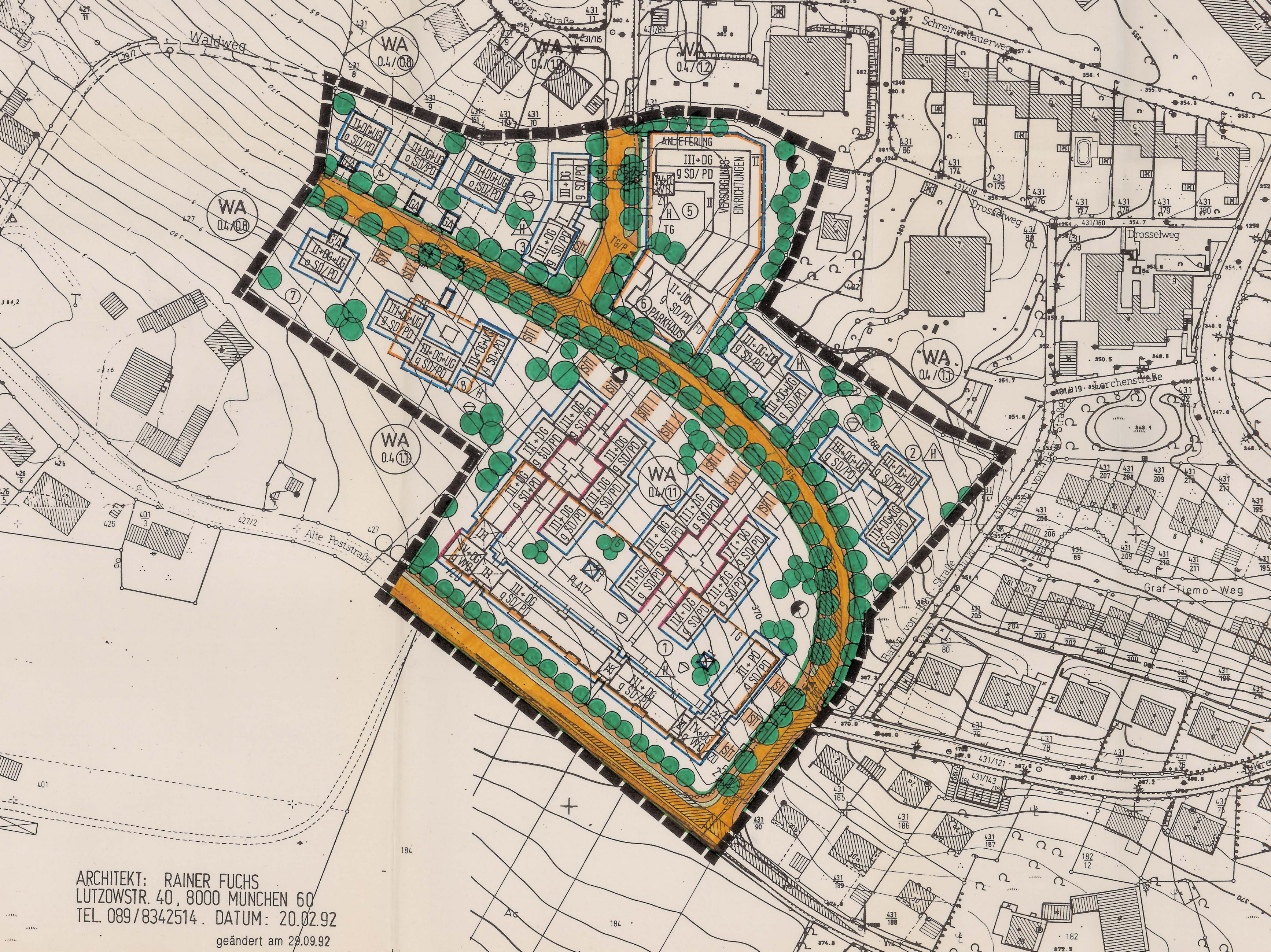
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht während der Dienststunden bereit.



PASSAU, 24.11.1992
STADT PASSAU

Willi Heining
Oberbürgermeister





ARCHITEKT: RAINER FUCHS
LUTZOWSTR. 40, 8000 MÜNCHEN 60
TEL. 089/8342514 . DATUM: 20.02.92
geändert am 29.09.92

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

0.1 Gebäude

0.1.1 Zu den planlichen Festsetzungen

Gebäude sind so zu planen, daß Abgrabungen und Abböschungen größeren Umfangs des natürlichen Geländes nicht erforderlich werden.

0.1.2 Anlage zur Nutzung der Sonneneenergie:

Zulässig sowohl auf Dachflächen als auch auf senkrechten Bauteilen, wie Außenwänden und Brüstungen.

0.1.3 Dachform:

0.1.3.1 Parzellennummer ①②③④⑤

Satteldach, Neigung 25 - 35° (gleiche Neigung für beide Dachflächen)

versetztes Pultdach, Neigung 25 - 35° ZELT-
Walm- und Pultdach an Gebäudeecken, Gebäudeanfangs- und
endpunkten senkrecht zur Firstrichtung zulässig (Dachlandschaften)

0.1.3.2 Parzellennummer ⑥ (Parkhaus und Tiefgarage)

FD

SD/PD, Neigung 15 - 35°

0.1.4 Wandhöhen: Max. Wandhöhen zu berechnen nach Abstands- flächen Art. 6 Abs. 3 BAYBO bezogen auf fertiges Gelände (neu)

0.1.4.1 Wohnungsbau Parzellennummer ①②③④⑦⑧

II bergseits 7,5 m + Gh/3 talseits 10,5 m + Gh/3

III bergseits 10,0 m + Gh/3 talseits 13,0 m + Gh/3

IV bergseits 14,0 m + Gh/3 talseits 15,0 m + Gh/3

0.1.4.2 Gewerbe Parzellennummer ⑤⑥

Gewerbliche Nutzung Erhöhung der
Wandhöhen um 1,0 m

0.1.5 Kniestock: zulässig bis max. 1,0 m OK Pfette

0.1.6 Dachdeckung: Ziegel- oder Dachsteindeckung naturrot oder nichtreflektierende Bleche

0.1.7 Dachaufbauten Dachgauben: Gaubenbreite max. 1,5 m, je Dachseite 2 Stück pro Wohnung, je max 1,5 q m lichte Rohbau-Fensteröffnung

Stehgauben: Gaubenhöhe max. 2,5m, je Dachseite 1 St. je Whg,
je max. 2,25qm lichte Rohbau-Fensteröffnung
Sonderregelung bei Parzellennummer ⑤
je max. 2,25qm lichte Rohbau-Fensteröffnung

An den Hauptfassaden können Pult- oder Zwerggiebel senkrecht zur Firstrichtung angeordnet werden,

Giebelfirst jedoch tiefer als der Hauptfirst;

max. Breite dieser Giebfelder 3,00 m.

Dachterrassen zulässig

0.1.8 Dachüberstand: an Ortgang und Traufe max. 1,00 m; im Bereich der Balkone sind größere Dachüberstände möglich.

0.1.9 Sockel: Putzsockel max. 0,50 m,
dem Gelände Verlauf angepaßt

0.1.10 Außenwände: Die Wandflächen sind in hellen Tönen zu verputzen.
Holzverschalungen sind zulässig

0.1.11 Abwehrender Brandschutz: Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. ihrer Zufahrten müssen § 3 Abs. 5 DV BAYBO vom 2.7.1982 (GVBL. S. 452) und DIN 14090 entsprechen.

0.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung sowie Wandflächen dem Hauptgebäude anzupassen.

0.2.1 Kellergaragen sind zulässig.

0.2.2 Garagen mit Untergeschoß sind geländebedingt zulässig.

0.2.3 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.

0.2.4 Garagen als Doppelparker (Duplex) mit Traufhöhe max. 3,00 m im Einfahrtsbereich sind zulässig; gilt nicht für Grenzgarage (Art. 7 Abs. 5 BAYBO)

0.2.5 Tiefgaragen sind vollflächig unter Urgelände zu legen. Die Dachfläche ist als Flachdach auszubilden, zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Die Überdeckung mit Oberboden muß mindestens 0,6 m betragen.

0.3 Einfriedungen

- 0.3.1 Innerhalb von Wohnanlagen mit mehreren Gebäuden sind Zäune unzulässig.
- 0.3.2 Stützmauern, geländebedingt, sind zulässig, H max. = 1,50 m im Bereich der TG-Zufahrten, sonst max. 1,00 m. Böschungen sind zu bepflanzen; Abböschungen sind aufeinander abzustimmen.
- 0.3.3 Art und Höhe der Einfriedung.
Zulässig sind Holzlatten- und Maschendrahtzäune, jeweils mit Heckenhinterpflanzung. Die Hecken sind auf Zaunhöhe zu halten; Höhe an der öffentlichen Verkehrsfläche und zwischen den Grundstücken max. 1,50 m; im Bereich von Sichtfeldern max. 0,80 m. Maschendrahtzäune sind mind. 0,3 m hinter der Grundstücksgrenze, vom öffentlichen Straßenrand entfernt, anzubringen. Mauersockel sind nicht zulässig.
- 0.3.4 Mülltonnen sind an der öffentlichen Straße in Sammelanlagen (Müllboxen) anzuordnen.

0.4 Stellplätze

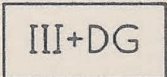
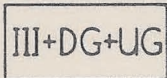
Rasenpflaster oder Rasengittersteine nach DIN; versiegelte Flächen sind unzulässig.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  ①②③④
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO
Bebauung mit vorwiegend familiengerechten Wohnungen
- 1.2  ⑤⑥
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO
Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf,
Läden, Gaststätte, Cafe, Arztpraxen, Büros und Wohnen.
⑥ Parkhaus

2. Maß der baulichen Nutzung

- Im WA Parzellenummer / Bereichsnummer
- 2.1  ①
zulässig max. 3 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß
(DG als Vollgeschoß) Ecktürme 4 Vollgeschosse u. DG als Vollgesch.
GRZ max. 0,4
GFZ max. 1,1
- 2.2  ②⑧
zulässig max. 3 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß
(DG unter der Vollgeschoßgrenze)

Untergeschoß als Vollgeschoß sichtbar (Hangbauweise)

GRZ max. 0,4

GFZ max. 1,1

2.3

II+DG+UG

④ ⑦

zulässig max. 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß
(DG unter der Vollgeschoßgrenze)
Hangbauweise ; UG als Vollgeschoß

GRZ max. 0,4

GFZ max. 0,8

Bei Reihemittelhäusern ist eine GRZ/GFZ Überschreitung bis 0,5/① zulässig

2.4

III+DG

③ ⑤

zulässig max. 3 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß
(DG unter der Vollgeschoßgrenze) Eckturm bei ⑤ 4 Vollgesch.

③ GRZ max. 0,4

⑤ GRZ max. 0,4

GFZ max. 1,0

GFZ max. 1,2

2.5

II+UG

⑥

Parkhaus

zulässig max. 2 Vollgeschosse und

GRZ max. 0,4

Untergeschoß als Vollgeschoß (Hangbauweise)

GFZ max. 1,2

2.6

Die Geschoßfläche ist nach § 20 BauNVO nov. Fassung vom 27.1.90 zu ermitteln:
Es wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen
einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände
nicht mitzurechnen sind.

3.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1

o

offene Bauweise

3.2

g

geschlossene Bauweise

3.3



nur Hausgruppen zulässig

3.4



Baugrenze



Baulinie

Aus städtebaulichen Gründen sind geringere
Abstandsflächen als nach BAYBO zugelassen.

Abstandsflächen beziehen sich auf fertiges Gelände.

Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan
festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und

der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen
ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BAYBO

abweichen, werden diese abweichenden

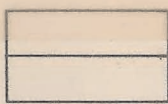
Abstandsflächen festgesetzt.

Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende
Belichtung müssen gewährleistet sein. Vor notwendigen

Fenstern ist ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45°
zur Waagerechten einzuhalten, wobei die Waagerechte

in Höhe der Fensterbrüstung zu legen ist.

3.5



Hauptfirstrichtung

Für untergeordnete Bauteile kann die Firstrichtung frei gewählt werden.

3.6.1

SD

Satteldach

3.6.2

PD

Pulldach

3.6.3

WD / ZD

Walmdach / Zeltdach

4.

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf

entfällt

5.

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

entfällt

6.

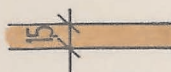
Verkehrsflächen

6.1



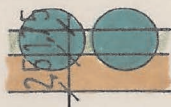
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

6.2



Gehwege und Fußwege (öffentlich), ausgebildet als Niederbord/0,5 cm über Fahrbahn oder Pflasterrinne.

6.3



Strassenbegleitgrün mit Grosskronigen. Bäumen. und Geh- und Radweg.

6.4



Strassenbegrenzungslinie. Trennlinie von öffentlichen und privaten Flächen.

6.5



Sichtdreieck, von. Sichtbehindernden. Anlagen. freizuhalten.

7.

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



Wertstoffhof, Müll

8.

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

8.1



Trafostation

8.2

9.

Grünflächen

9.1

Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dieser ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Dabei sind die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

- 9.2 Der belegte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben und fachgerecht zwischenzulagern. Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder verwendet werden. (z.B. Pflanzinseln für Bäume, Hecken etc.)
- 9.3  Spielplätze
gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 22, BauGB, Art. 8 BayBO
§ 1 DV BayBO, DIN 18034
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 Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
entfällt
13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- 13.1 Pflanzungen auf den für Wohnbebauung vorgesehenen Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzungsperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.
- 13.2.0  
Anpflanzen von einzelnen Bäumen und Sträuchern.
Je Einfamilien- bzw. Reihenhaushausgrundstück sind ein - zwei Hausbäume zu pflanzen.
Entlang der Grundstücksgrenzen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen und Gemeinschaftsflächen hin orientiert sind, dürfen keine Koniferenhecken gepflanzt werden.
- 13.2.1 Neu zu pflanzende Gehölze
Bepflanzung und Bindung für Bepflanzung § 9 Nr. 25 BauGB
- 13.2.2 Die einzelnen Bereiche sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu begrünen. Zulässig sind nur folgende Gehölze
- 13.2.3 Alleeartige Baumpflanzung
entlang Alte Poststraße und Erschließungsstraße
Alleebäume
Kronenansatz nicht unter 300 cm
- | | |
|--|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Aesculus carnea | Kastanie |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Qualität Solitärbäume 3 - 4 x v. Stü 18/20 | |

13.2.4 Großbäume - Privatgrün
Heimische Bäume 1. + 2. Wuchsklasse
Qualität: 3 - 4 x v. Stü 18/20

13.2.5 Kleinbäume
in Höfen und Plätzen und als Wegebegleitgrün der Privatgemeinschaftswege

Carpinus betulus
"Fastigiata" Heibuche
Crataegus monogyna Weißdorn
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Prunus avium Vogelkirsche
Acer platanoides "Globosum"
Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"
Qualität 3 - 4 x v. Stü 16/18

13.2.6 Sträucher
Heimische Arten
Qualität: leichte Sträucher, h = 60 - 100 cm, 1 St/m²

Es wird festgesetzt, daß in öffentlichen Bereichen und im Randbereich Garten- und Zierformen von Nadelgehölzen sowie buntlaubige Garten- und Zierformen von Laubgehölzen nicht zugelassen sind. Desgleichen gilt für private Gemeinschaftsflächen.

13.2.7 Verkehrsgrün
Das Straßenbegleitgrün setzt sich aus Alleebäumen der Liste, salzresistenten Bodendeckern (z.B. Wildrosen) und aus einer trockenheitsverträglichen Gräsermischung zusammen.

13.2.8 Grün im Bereich von Wohnanlagen
Soweit in diesen Flächen Tiefgaragen liegen, sind diese so auszubilden, daß eine Oberbodendeckung von mindestens 50 cm möglich ist. Punktuell ist die Bewehrung für eine Überdeckung von mindestens 80 cm für Baumhügel vorzusehen.

13.2.9 Bei der räumlichen Anordnung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind unter Beibehaltung der Pflanzdichte Abweichungen gegenüber dem Planeintrag zulässig.

13.2.10 Obstbaumpflanzungen:
Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche
je nach Größe der Bauparzelle mindestens 1 neu zu pflanzender Obstbaum; StU ab 7 cm;

13.3 Auf bestehende Anknüpfungspunkte außerhalb des Planungsgebietes wie z.B. Wegeanschlüsse, Vegetationsstrukturen, Bodenmodellierungen etc. ist durch geeignete Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen zu reagieren.

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

15. Sonstige Planzeichen

15.1  Stellplätze

15.2  Garagen

15.3

TG

Tiefgaragen mit Umgrenzungslinien. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche werden die Grundflächen der Tiefgarage gem. § 19(4)3 BauNVO nicht hinzugerechnet.

15.4



Ein- und Ausfahrt

15.5



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

HINWEISE

16.1



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

16.2



bestehende Grundstücksgrenze

16.3



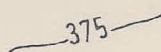
Flurnummer

16.4



Parzellennummerierung / Bereichsnummerierung

16.5



Höhenlinien mit Höhenangaben