

SIEDLUNGSMODELL PASSAU KOHLBRUCK BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WOHNEN KOHLBRUCK I.

TEIL A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
PLANZEICHENERKLÄRUNG

M 1/500

LANDBRECHT+STADLER
DIPL. ING. ARCHITEKTEN
REGIERUNGSBAUMEISTER
ISABELLASTRASSE 13/III
80798 MÜNCHEN
TELEFON 089/2732170
TELEFAX 089/27321727

PROJEKTGRUPPE GRÜNPLANUNG
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
MAHL+WARTNER/ PROF. DR. ING. G. MÜHLE
BISMARCKPLATZ 18
84034 LANDSHUT
TELEFON 0871/23566
TELEFAX 0871/89006

ENTWURF 10.04.1997
GEANDERT ~~02.03.1998~~

19. Jan. 1998 

VERFAHRENSVERMERKE (GEM. BAUGB)

19. Jan. 1998

Der Bebauungsplan vom ~~04.02.1998~~ mit Begründung hat vom 12.02.1998 bis 26.02.1998 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 3 vom 04.02.1998 bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 02.03.1998 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 98 BayBO als Satzung beschlossen.



Passau, den 16.03.1998
STADT PASSAU

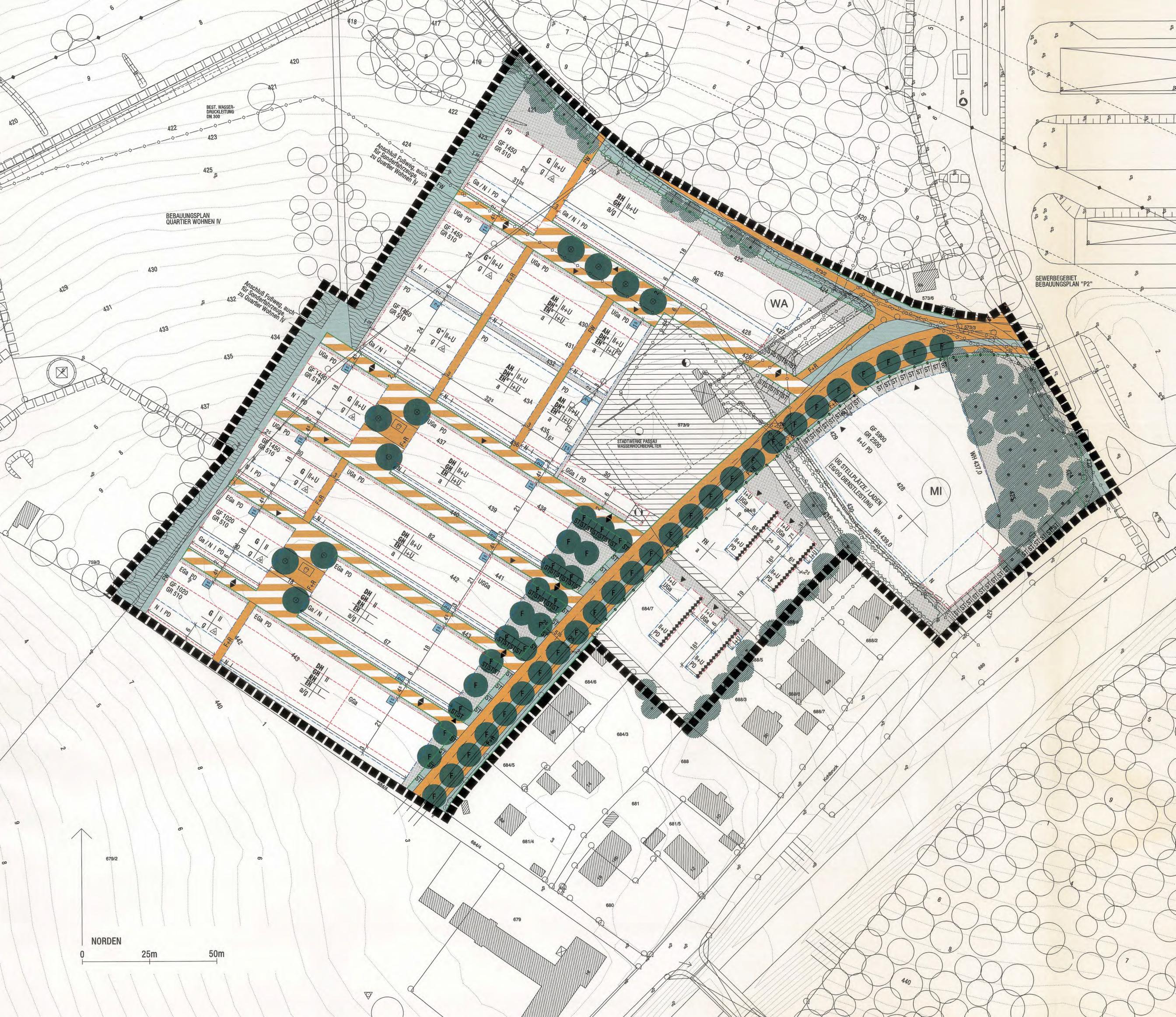
Willy Schindler
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 6 am 18.03.1998 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 16.03.1998
STADT PASSAU

Willy Schindler
Oberbürgermeister



BEBAUUNGSPLAN
QUARTIER WOHNEN IV

GEWERBEBEBIET
BEBAUUNGSPLAN "P2"

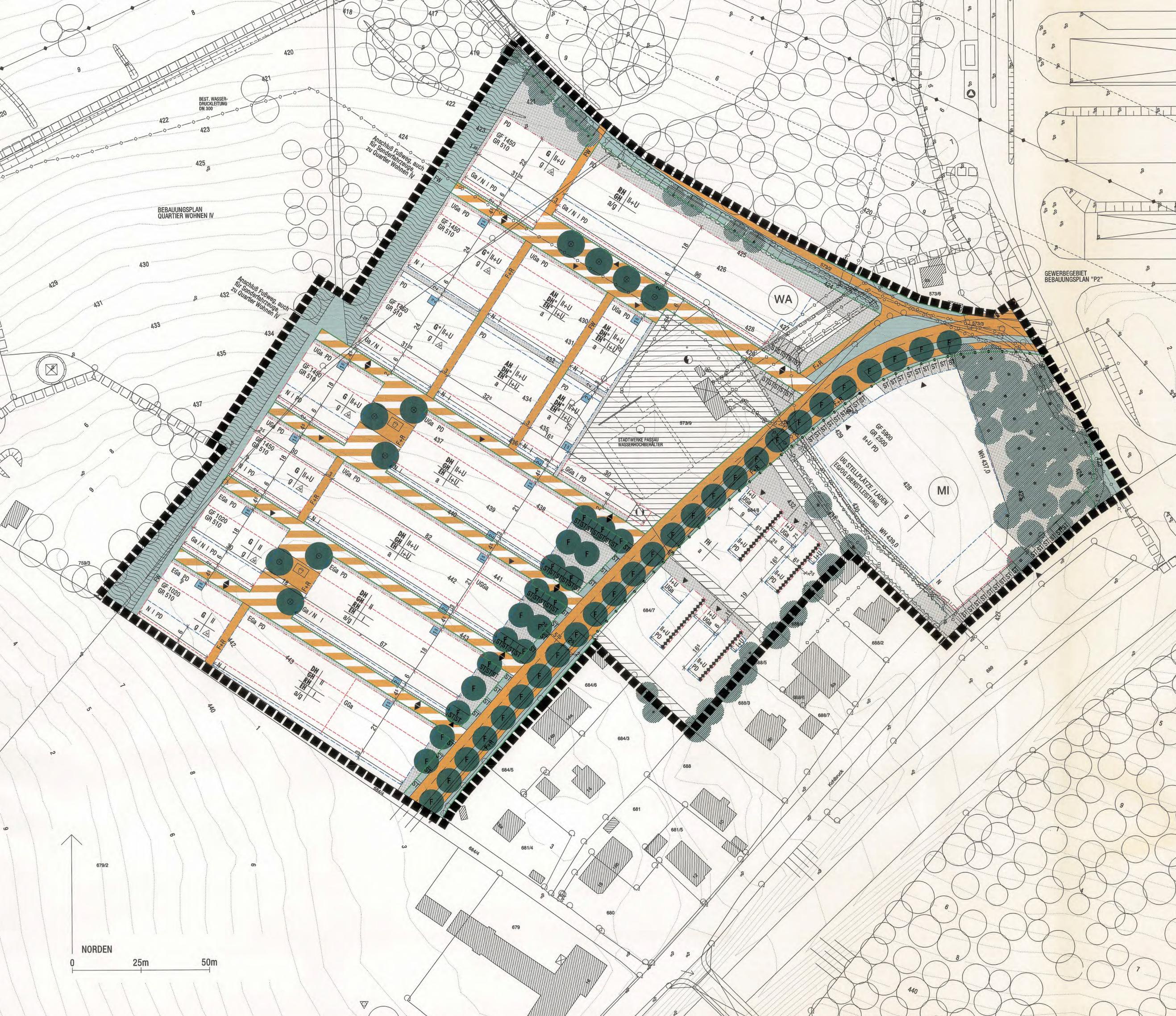
Anschluss Fußwege, auch
für Sonderfahrzeuge
zu Quartier Wohnen IV

Anschluss Fußwege, auch
für Sonderfahrzeuge
zu Quartier Wohnen IV

STADTWERKE PASSAU
WASSERROCKBEHALTER

UG STELLPLATZ / LADEN
EG 0/0 DIENSTLEISTUNG

NORDEN
0 25m 50m



Die Stadt Passau erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.V. mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch BauGB-Maßnahmengesetz - der Baunutzungsverordnung - BauNVO - dem Art. 98 Bayerische Bauverordnung - BayBo - und dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern den Bebaungsplan Wohnen Kohlbruck I.

TEIL A PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Der Planteil A wird ergänzt durch den Teil B Textliche Festsetzungen und Hinweise

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 Ausnahme nach § 6, Abs.3 sind nicht zugelassen (§ 1, Abs.5; § 1, Abs.6, Nr. 1 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GR maximale Grundfläche in m²
- 2.2 GF maximale Geschoßfläche in m²
- 2.3 **G** Haustyp mit typenbezogenen Festsetzungen im Teil B Textliche Festsetzungen, z.B. G;
innerhalb eines Baufeldes ist nur einer der Haustypen zulässig
- 2.4 I ein Vollgeschoß als Höchstgrenze zulässig
- 2.5 I+U Erdgeschoß und Untergeschoß als Vollgeschoß zulässig
- 2.6 II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- 2.7 II+U zwei Vollgeschosse und Untergeschoß als Vollgeschoß zulässig
- 2.8 III drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1  nur Hausgruppen zulässig
- 3.2 o offene Bauweise
- 3.3 g geschlossene Bauweise
- 3.4 a abweichende Bauweise gem. typenbezogener textlicher Festsetzung
- 3.5  **Baulinie:**
Die Baulinie muß nicht in ihrer ganzen Länge bebaut werden:
- Anbauten gem. Teil B, I. Textliche Festsetzungen dürfen bis zu 1.5m hinter die Baulinie zurücktreten.
- Vorbauten gem. Teil B, II. Ziff. 1.2. Textliche Festsetzungen dürfen über die Baulinie max. 1.5m vortreten.
- 3.6  Baugrenze
- 3.7 PD Pultdach, Dachneigung 3°
- 3.8  Firstrichtung bindend
- 3.9 WH 437 maximale Oberkante der Wandhöhe als Höhe über NN. (z.B. 437m)
- 3.10  vermindert festgesetzte Abstandsfläche, z.B. 1,50m
- 3.11  Gebäudeseiten mit erhöhter Schallimmission in allen Geschossen; notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nicht zulässig

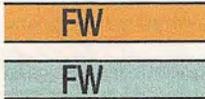
4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

entfällt

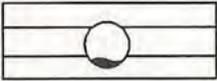
5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

entfällt

6. VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1  Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün
- 6.2.1  Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)
- 6.2.2  Verkehrsberuhigter Bereich (privat)
- 6.3.1  öffentlicher Fußweg
- 6.3.2  öffentlicher Fuß - und Radweg
- 6.4  Straßenbegrenzungslinie
- 6.5  festgesetzte Einfahrtsrichtung

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

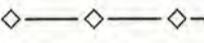
7.1  Wasserversorgung

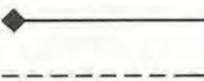
7.2  Wertstoffsammelstelle (Hinweis)

7.3  Trafostation

7.4  Heizzentrale

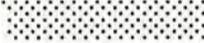
8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

8.1  unterirdische Versorgungsleitung

8.2  Hochspannungsleitung mit Schutzbereich

9. GRÜNFLÄCHEN

9.1  private Freifläche: Grünordnung gem. Teil B Ziff. III

9.2  private Freifläche, nicht einzäunbar:
Wiese, zweimahdig auf nährstoffarmen silikathaltigem Oberboden - Blumenwiese (ausgenommen Hauszugänge, Stellplätze und Garagenzufahrten)

9.3  öffentliche Retentionsfläche

9.4  öffentlicher Spielplatz

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

entfällt

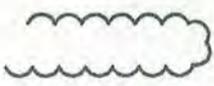
11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

entfällt

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

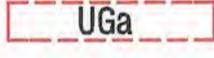
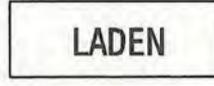
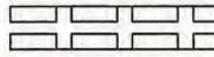
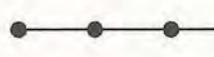
entfällt

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

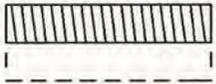
- 13.1  Baumbestand (zu erhaltende Baum- und Strauchgruppen bzw. zu erhaltender Einzelbaum)
- 13.2 zu pflanzende Einzelbäume:
- 13.2.1  *Fagus silvatica* (Buche), Hochstamm, STU 20-25 cm
- 13.2.2  standortgerechter, großkroniger Einzelbaum, STU 20-25 cm
- 13.2.3  standortheimische Sträucher der silikatholden Brombeer - Heckengesellschaft

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
entfällt

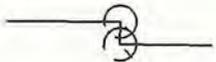
15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.1  Flächen für Nebenanlagen
- 15.2  Flächen für offene Kleingaragen gem. Garagenverordnung
- 15.3  Flächen für Gemeinschaftsgaragenanlagen
- 15.4  Flächen für Garagen im Untergeschoß
- 15.5  Flächen für Garagen im Erdgeschoß
- 15.6  Flächen für Gemeinschaftsgaragenanlagen auch im Untergeschoß
- 15.7  Stellplatz
- 15.8  besonderer Nutzungszweck gem. § 1, Abs. 7 BauNVO;
- 15.9  Leitungsrecht
- 15.10  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 15.11  Abgrenzung von Nutzungsbereichen

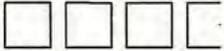
16. HINWEISE

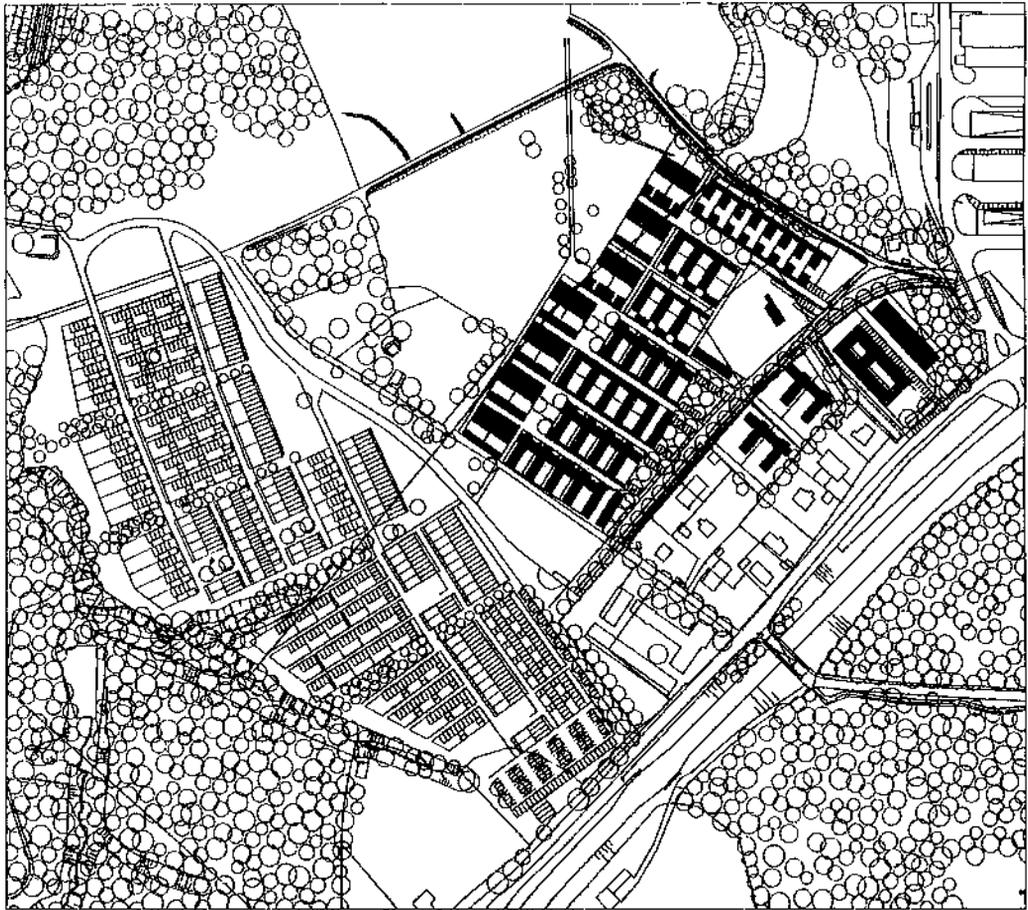
16.1  Baubestand

16.2 684/3 Flurnummern

16.3  Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

16.4 434 Höhenlinien des natürlichen Geländes

16.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne



SIEDLUNGSMODELL PASSAU KOHLBRUCK BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WOHNEN KOHLBRUCK I.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
TEIL C BEGRÜNDUNG

LANDBRECHT+STADLER
DIPL.ING. ARCHITEKTEN
REGIERUNGSBAUMEISTER
ISABELLASTRASSE 13/III
80798 MÜNCHEN
TELEFON 089/2732170
TELEFAX 089/27321727

PROJEKTGRUPPE GRÜNPLANUNG
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
MAHL+WARTNER/ PROF. DR.ING. G. MÜHLE
BISMARCKPLATZ 18
84034 LANDSHUT
TELEFON 0871/23566
TELEFAX 0871/89006

ENTWURF 10.04.1997
GEANDERT 02.03.1998

TEIL B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
INHALTSVERZEICHNIS

I.	TYPENBEZOGENE FESTSETZUNGEN	Seite
1.	Haustyp G	2
2.	Haustyp EH	3
3.	Haustyp GH	4
4.	Haustyp DH	5
5.	Haustyp RH	6
6.	Haustyp FH	7
7.	Haustyp AH	8
II.	ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN ZUR GEBÄUDEGESTALTUNG UND HINWEISE	9
1.	Abstandsflächen	
2.	Höheneinstellung und Geländeänderungen	
3.	Aufschüttungen, Abgrabungen	
4.	Deckung	
5.	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	
6.	Einfriedungen	
7.	Maßnahmen zur Luftreinhaltung	
III.	FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG - MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	11
1.	Befestigte private Freiflächen	
2.	Festsetzungen zu Grünflächen und Bewuchs	
3.	Hinweise zu Grünflächen und Bewuchs	
TEIL C.	BEGRÜNDUNG	1-8

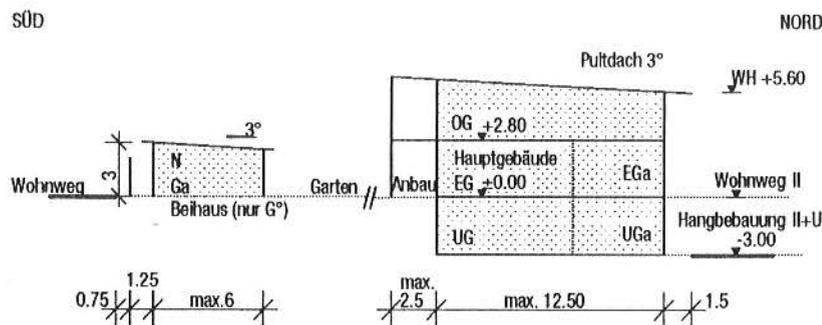
TEIL B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
 I. TYPENBEZOGENE FESTSETZUNGEN

Seite 2

1. **G, G°**

Geschoßwohnungsbau und Reihen- und Doppelhäuser, zweigeschossig mit Pultdach bzw. zweigeschossig mit Untergeschoß.

Regelschnitt



1.1. **Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1.1. Geschlossene Bauweise mit zweiseitigem Grenzanbau mit Brandwand (G) bzw. bei Endtypen mit vermindert festgesetzter Abstandsfläche von 1,25m (G°); nach Norden mit vermindert festgesetzter Abstandsfläche; nur Hausgruppen zulässig.
- 1.1.2. Grundfläche für das Hauptgebäude mit Anbauten gem. Einschrieb im B-Plan.
- 1.1.3. Erdgeschoß, Obergeschoß und bei Hangbebauung (Wohnweg oder Garten talseitig bis -3,00) zusätzlich ein Untergeschoß als Vollgeschoß zulässig .

1.2. **Hauptgebäude**

- 1.2.1. Hauptgebäude bis zu einer Tiefe von max. 12,50m.
- 1.2.2. Oberkante der Wandhöhe an der Traufseite WH max. +5,60m über Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) EG.

1.3. **Anbauten und Beihäuser**

- 1.3.1. Zum Garten hin sind Anbauten bis zu einer Tiefe von 2,50m als Loggien, Balkone oder Wintergärten zulässig. Grenzanbau zwingend. Ausnahmsweise können diese Anbauten mit einer vermindert festgesetzten Abstandsfläche von mindestens 3,00m errichtet werden.
- 1.3.2. Beim Haustyp G° sind wie im Regelschnitt festgesetzt, max. eingeschobige Beihäuser bis zu einer Tiefe von 6,00m zulässig. Für sie wird zweiseitiger Grenzanbau mit Brandwand festgesetzt. Ausnahmsweise dürfen diese Beihäuser unter Einhaltung der Abstandsflächen gem. BayBO errichtet werden.

1.4. **Im übrigen gelten die Allgemeinen Festsetzungen, die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und zur Grünordnung gem. Abschnitt II. und III.**

TEIL B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
 I. TYPENBEZOGENE FESTSETZUNGEN

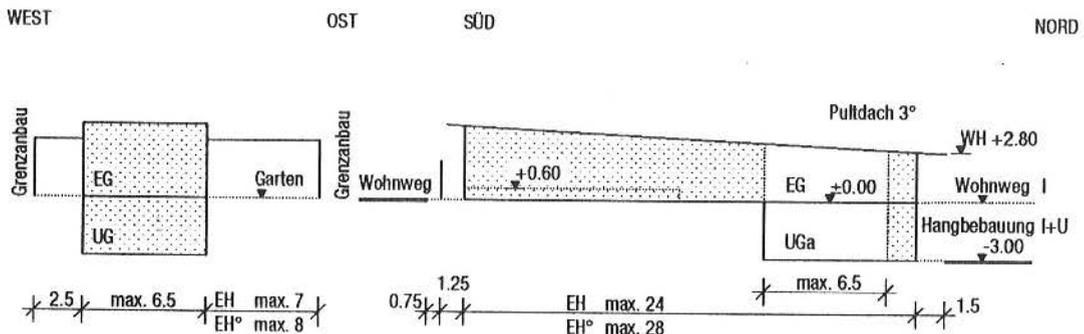
Seite 3

2. EH, EH°

Familienhaus, eingeschossig mit Pultdach bzw. zweigeschossig mit Untergeschoß.

Regelquerschnitt

Regellängsschnitt



2.1. Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2.1.1. Abweichende Bauweise mit zweiseitigem Grenzanbau und vermindert festgesetzter Abstandsfläche von 2,50m; nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 2.1.2. Maximal zwei Wohneinheiten bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
- 2.1.3. Maximale Grundstücksbreite 16m (EH), bzw. 17m (EH°) am Wohnweg.
- 2.1.4. Grundfläche max. 235 m² (EH), bzw. 270 m² (EH°) für das Hauptgebäude mit Anbauten.
- 2.1.5. Maximal Erdgeschoß und bei Hangbebauung (Wohnweg oder Garten talseitig bis -3,00) zusätzlich ein Untergeschoß als Vollgeschoß zulässig.

2.2. Hauptgebäude

- 2.2.1. Hauptgebäude mit max. Seitenlängen von 6,50m und 24,00m (EH), bzw. 6,50m und 28,00m (EH°).
- 2.2.2. Oberkante der Wandhöhe an der Traufseite WH max. +2,80m über Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) EG.
- 2.2.3. Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB ± 0,00) im EG der südlichen Haushälfte darf max. 0,90 m über dem natürlichen bzw. festgesetzten Gelände an der topographisch höchsten Stelle liegen (OK FFB +0,60 in Verbindung mit Ziff II., 2.1).

2.3. Anbauten und Einfriedungen

- 2.3.1. Seitlich sind Anbauten bis zu einer Tiefe von 6,50m zulässig. Für diese Anbauten wird die abweichende Bauweise mit einseitigem Grenzanbau und im Norden mit vermindert festgesetzter Abstandsfläche festgesetzt.
- 2.3.2. Bei Endtypen ist der seitliche Anbau bis zu einer Grundfläche von max. 15 m² zulässig.
- 2.3.3. Dachhöhe und Dachneigung der Anbauten sind an das Hauptgebäude anzupassen.

2.4. Im übrigen gelten die Allgemeinen Festsetzungen, die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und zur Grünordnung gem. Abschnitt II. und III.

TEIL B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
 I. TYPENBEZOGENE FESTSETZUNGEN

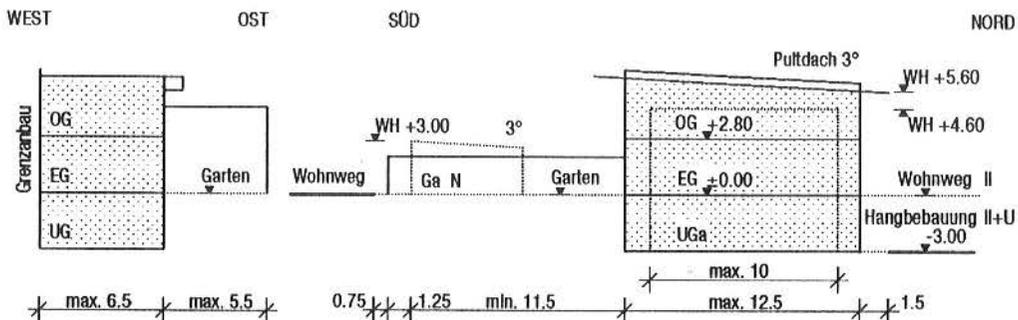
Seite 4

3. GH

Gartenhofhaus, zweigeschossig mit Pultdach bzw. zweigeschossig mit Untergeschoß.

Regelquerschnitt

Regellängsschnitt



3.1. Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

- 3.1.1. Abweichende Bauweise mit einseitigem Grenzanbau mit Brandwand und bei Endtypen mit verminderter Abstandsfläche; nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.1.2. Maximal zwei Wohneinheiten bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
- 3.1.3. Maximale Grundstücksbreite 12,00m am Wohnweg, bei westlichen Endtypen 14,50m.
- 3.1.4. Grundfläche max. 155 m² für das Hauptgebäude mit Anbauten zuzügl. einer Garage bei Süderschließung.
- 3.1.5. Erdgeschoß, Obergeschoß und bei Hangbebauung (Wohnweg oder Garten talseitig bis -3,00) zusätzlich ein Untergeschoß als Vollgeschoß zulässig.

3.2. Hauptgebäude

- 3.2.1. Hauptgebäude im Grundriß als Rechteck mit max. Seitenlängen von 6,50m und 12,50m.
- 3.2.2. Oberkante der Wandhöhe an der Traufseite WH max. +5,60m über Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) EG.

3.3. Anbauten und Einfriedungen

- 3.3.1. Seitlich sind eingeschossige und bei Hangbebauung zweigeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 10,00m zulässig. Für diese Anbauten wird Grenzanbau festgesetzt.
- 3.3.2. Bei westlichen Endtypen sind seitlich max. eingeschossige Anbauten bis zu einer Grundfläche von max. 15 m² zulässig. Für diesen Anbau wird Grenzanbau festgesetzt.
- 3.3.3. Oberkante der Wandhöhe WHmax. ist 4,60m über Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) EG.

- 3.4. Im übrigen gelten die Allgemeinen Festsetzungen, die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und zur Grünordnung gem. Abschnitt II. und III.

TEIL B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
 I. TYPENBEZOGENE FESTSETZUNGEN

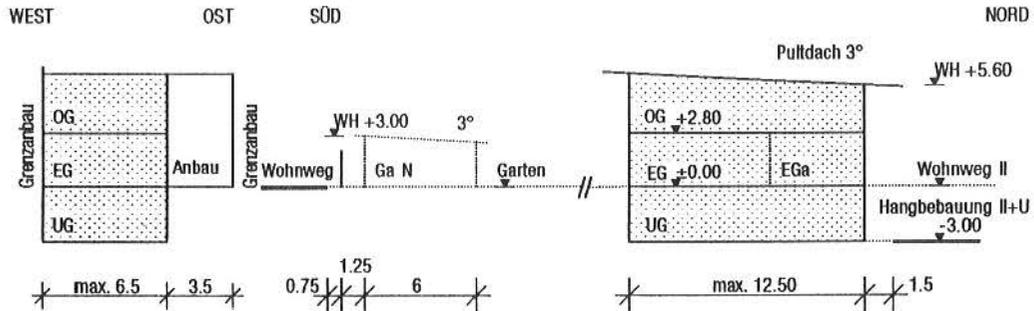
Seite 6

5. RH

Reihenhaus, zweigeschossig mit Pultdach bzw. zweigeschossig mit Untergeschoß.

Regelquerschnitt

Regellängsschnitt



5.1. Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

- 5.1.1. Geschlossene Bauweise mit zweiseitigem Grenzanbau mit Brandwand; nur Hausgruppen zulässig.
- 5.1.2. Maximal zwei Wohneinheiten bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
- 5.1.3. Maximale Grundstücksbreite 10,5m am Wohnweg.
- 5.1.4. Grundfläche max. 132 m² für das Hauptgebäude mit Anbau.
- 5.1.5. Erdgeschoß, Obergeschoß und ein Untergeschoß als Vollgeschoß zulässig.

5.2. Hauptgebäude

- 5.2.1. Hauptgebäude mit max. Seitenlängen von 6,50m und 12,50m.
- 5.2.2. Oberkante der Wandhöhe an der Traufseite WH max. +5,60m über Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) EG.

5.3. Anbauten und Einfrledungen

Seitlich sind max. zweigeschossige Anbauten bis zur Tiefe und Höhe des Hauptgebäudes als Loggien, Balkone oder Wintergärten zulässig. Für diese Anbauten wird Grenzanbau festgesetzt

- 5.4. Im übrigen gelten die Allgemeinen Festsetzungen, die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und zur Grünordnung gem. Abschnitt II. und III.

TEIL B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
 I. TYPENBEZOGENE FESTSETZUNGEN

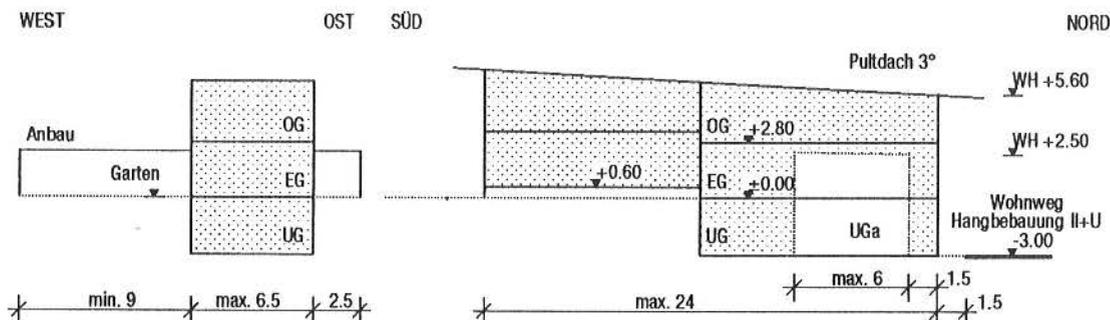
Seite 7

6. FH

Familienhaus, zweigeschossig mit Untergeschoß, Pultdach und lärmabgewandter Orientierung

Regelquerschnitt

Regellängsschnitt



6.1. Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

- 6.1.1. Abweichende Bauweise mit zweiseitigem Grenzanbau und vermindert festgesetzter Abstandsfläche von 2,50m; nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 6.1.2. Gem. §1, Abs. 7 BauNVO im Erdgeschoß und Obergeschoß nur Wohnungen zugelässig;
- 6.1.3. Maximal zwei Wohneinheiten bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
- 6.1.4. Maximale Grundstücksgröße 950 m².
- 6.1.5. Grundfläche max. 225 m² für das Hauptgebäude mit Anbauten.
- 6.1.6. Erdgeschoß, Obergeschoß und Untergeschoß als Vollgeschoß zulässig .

6.2. Hauptgebäude

- 6.2.1. Hauptgebäude im Grundriß als Rechteck mit max. Seitenlängen von 6,50m und 24,00m.
- 6.2.2. Oberkante der Wandhöhe an der Traufseite WH max. +5,60m über Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) EG.
- 6.2.3. Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB ± 0,00) im EG der südlichen Haushälfte darf max. 0,90 m über dem natürlichen bzw. festgesetzten Gelände an der topographisch höchsten Stelle liegen (OK FFB +0,60 in Verbindung mit Ziff II., 2.1).

6.3. Anbauten und Einfriedungen

- 6.3.1. Seitlich sind Anbauten bis zu einer Tiefe von 6,00m zulässig. Für diese Anbauten wird Grenzanbau, ausgenommen Endtypen, festgesetzt. Ausnahmsweise können diese unter Einhaltung der Abstandsflächen gem. BayBO errichtet werden.
- 6.3.2. Oberkante der Wandhöhe an der Traufseite WH max. 2,50m über Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) EG.

6.4. Im übrigen gelten die Allgemeinen Festsetzungen, die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und zur Grünordnung gem. Abschnitt II. und III.

TEIL B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
 I. TYPENBEZOGENE FESTSETZUNGEN

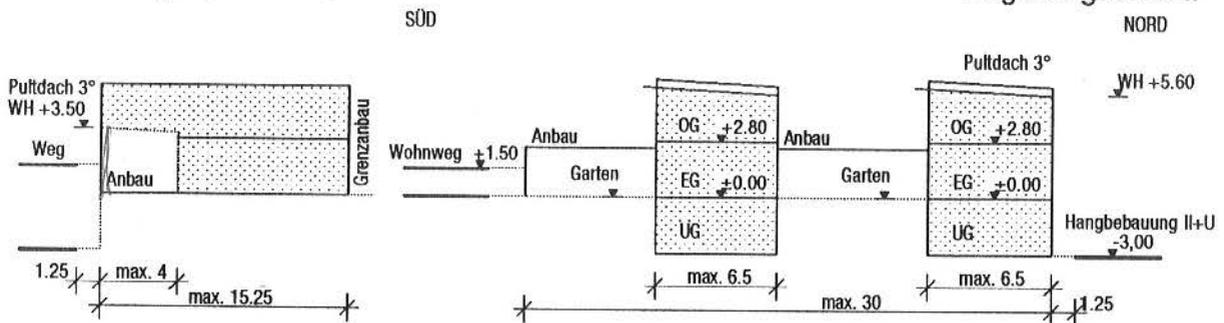
Seite 8

7. AH

Atriumdoppelhaus, zweigeschossig mit Untergeschoß und Pultdach.

Regelquerschnitt

Regellängsschnitt



7.1. Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

- 7.1.1. Abweichende Bauweise mit einseitigem Grenzanbau mit Brandwand und bei Endtypen mit verminderter Abstandsfläche von 1,25m; nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 7.1.2. Maximal zwei Wohneinheiten bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
- 7.1.3. Maximale Grundstücksbreite 16,50m.
- 7.1.4. Grundfläche für zwei Atrium-Doppelhaushälften max. 260 m² für Hauptgebäude mit Anbauten.
- 7.1.5. Erdgeschoß, Obergeschoß und Untergeschoß als Vollgeschoß zulässig .

7.2. Hauptgebäude

- 7.2.1. Hauptgebäude im Grundriß als Rechteck mit max. Seitenlängen von 6,50m und 15,25m.
- 7.2.2. Oberkante der Wandhöhe an der Traufseite WH max. +5,60m über Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) EG.

7.3. Anbauten und Einfriedungen

- 7.3.1. Zum Garten hin sind max. eingeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 4,00m zulässig. Für diese Anbauten wird vermindert festgesetzte Abstandsfläche von 1,25m festgesetzt.
- 7.3.2. Oberkante der Wandhöhe an der Firstseite WH max. 3,50m über Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) EG.

7.4. Im übrigen gelten die Allgemeinen Festsetzungen, die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und zur Grünordnung gem. Abschnitt II. und III.

TEIL B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
II. FESTSETZUNGEN ZUR GEBÄUDEGESTALTUNG UND HINWEISE

Seite 9

1. Abstandsflächen und untergeordnete Vorbauten

- 1.1 Die festgesetzten überbaubaren Flächen können in vollem Umfang bebaut werden. Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung finden damit gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO keine Anwendung. Ein ausreichender Brandschutz muß gewährleistet sein. Vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen ist ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45 ° zur Waagrechten einzuhalten. Die Waagrechte ist in Höhe der Fensterbrüstung zu legen.
- 1.2 Zu den Wohnwegen sind auf den nicht einzäunbaren privaten Freiflächen vor die Außenwände von Hauptgebäuden vortretende Vorbauten zulässig:
- untergeordnete Vorbauten gem. Art. 6, Abs. 3, Satz 7 BayBO
- überdachte, eingeschossige Laubengänge mit Außentritten bis zur gesamten Fassadenlänge;
Für diese Vorbauten ist Grenzanbau oder ein Mindestabstand von 2,00m zur Nachbargrenze zulässig.

2. Höheneinstellung und Geländeänderungen

- 2.1 Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB $\pm 0,00$) im EG der Hauptgebäude darf, sofern in den typenbezogenen Festsetzungen nichts anderes festgesetzt ist, max. 0,30 m über dem natürlichen bzw. im B-Plan festgesetzten Gelände an der topographisch höchsten Stelle liegen.
- 2.2 Die im Regelschnitt bzw. im Planteil festgesetzten Wandhöhen werden gem. Art. 6 Abs. 3, Satz 2 Bay.BO gemessen. Der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut definiert die Wandhöhe.
- 2.3 Bei Grenzanbau sind die Wandhöhe sowie die Trauf- und Firstlinie eines grenzständigen Nachbargebäudes zu übernehmen, sofern der Unterschied zu der Trauf- bzw. Firstlinie des Nachbargebäudes weniger als 0,30 m beträgt.

3. Aufschüttungen, Abgrabungen

- 3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in dem im Regelschnitt dargestellten Maß zulässig.
- 3.2 Kellergeschosse von Gebäuden unterhalb der natürlichen oder von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberkante dürfen nicht durch Abböschungen freigelegt werden.
- 3.3 Übergänge zwischen den notwendigen Auffüllungen bzw. Abgrabungen und dem natürlichen oder von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzten Gelände sind durch Stützmauern in der Flucht der Gebäude herzustellen. Der Höhenunterschied zwischen dem höheren und dem niedrigeren Gelände darf 1,50m nicht überschreiten.

4. Deckung

- 4.1 Für alle Hauptgebäude, Zwischenbauten, Garagen und Nebengebäude sind ausschließlich Grasdächer bzw. graue Metaldächer zulässig. Für Nebengebäude, Zwischenbauten und Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
- 4.2 Dachüberstände an First, Ortgang und Traufe sind nur mit grauer Metalldeckung zulässig.

TEIL B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
II. FESTSETZUNGEN ZUR GEBÄUDEGESTALTUNG UND HINWEISE

Seite 10

- 4.3 Dachaufbauten - ausgenommen Oberlichtöffnungen - sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind bei Geschößwohnungen Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig, sofern das oberste Geschöß mit dem Aufzug erreicht werden muß.
- 4.4 Sonnenkollektoren sind auch in aufgeständerter Form (optimierte Neigung und Himmelsrichtung) zulässig.

5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- 5.1 Stellplätze sind nur auf den im B-Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen bzw. Gemeinschaftsgaragen zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen sind nur auf den hierfür mit Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 Oberkante der Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen am First höchstens 3,00m über Oberkante Straße am topografisch höchsten Punkt.
- 5.4 In den überbaubaren Flächen für Nebenanlagen sind Gewächs- und Gartengerätehäuser mit einer Grundfläche bis 12,0 m² und Pergolen mit einer Firsthöhe bis zu 3,0m zulässig.
- 5.5 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind im Baugebiet unzulässig.

6. Einfriedungen

- 6.1 Im Bereich der durch Planzeichen gekennzeichneten nicht einzäunbaren Flächen sind Einfriedungen unzulässig. Mülltonnenboxen sind nur in Gebäuden zulässig.
- 6.2 Zwischen den einzelnen Terrassen sind Mauern bzw. leichte Sichtschutzwände mit einer max. Höhe von 1,80 m und einer Tiefe von max. 3,0 m zulässig.
- 6.3 Entlang der einzäunbaren Grundstücksflächen sind zwingend Sichtschutzwände bzw. Stützwände mit einer Höhe von 1,50m bis 1,80m über OK Gelände im Garten zu errichten.

7. Maßnahmen zur Luftreinhaltung

Die Verwendung von festen Brennstoffen für Haupt-, Dauer- und Nebenheizanlagen ist unzulässig.

8. HINWEIS zum Denkmalschutz

Archäologische Befunde können nicht ausgeschlossen werden. Bei Funden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

TEIL B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
III. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG -
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT

Seite 11

1. Befestigte private Freiflächen

Garageneinfahrten, Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Zufahrten zu Garagenhöfen und Hauseingänge: Zulässig sind Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen, wassergebundene Decke.

2. Festsetzungen zu Grünflächen und Bewuchs

- 2.1 Serbische Fichten, Blaufichten und Thujen sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.
- 2.2 Ausgefallene Bäume und Sträucher auf nicht einzäunbaren Freiflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.
- 2.3 Im Bereich des Geschoßwohnungsbaus gem. Ziff. I. Nr. 1 sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere zur Vegetationsplanung, vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gem. § 1 Abs. 5 BauVerfV mit dem Bauantrag einzureichen ist.

3. HINWEISE zu Grünflächen und Bewuchs

- 3.1 Soweit erhältlich soll autochthones Pflanzmaterial und Saatgut verwendet werden (Wuchsgebiet: Naturraum 408 Passauer Abteiland und Neuburger Wald).
- 3.2 Die gem. Planzeichen festgesetzten privaten Freiflächen sollen anstelle intensivgemähter Rasenflächen als zweimahdige Wiesenflächen auf nährstoffarmen silikathaltigem Oberboden ausgebildet werden.

TEIL C. BEGRÜNDUNG

Seite 1

gem. § 9 BauGB zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
"Wohnen Kohlbruck I." der Stadt Passau.

Geltungsbereich: Gemarkung Haidenhof

Fl.Nr.224/9T., 549/3T., 573/2T., 573/3, 573/9, 679/2, 679/3, 684/7, 684/8

I. Allgemeine Hinweise zur Planung (planungsrechtliche Situation)

1. Flächennutzungsplanung

Die Stadt Passau hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993. Die dort dargestellten Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung sind weitestgehend aufgefüllt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für das Gebiet Passau Kohlbruck 1995 die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und Mischgebietes (MI) eingeleitet.

2. Städtebaulicher Ideenwettbewerb und Rahmenplanung

Zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung führte die Stadt Passau zusammen mit der GGP im Jahr 1996, unter Einbeziehung der wichtigsten Träger öffentlicher Belange, einen im Rahmen der "Siedlungsmodelle Bayern, neue Wege für preiswerten, ökologischen und sozialen Wohnungsbau" von der Obersten Baubehörde geförderten städtebaulichen Ideenwettbewerb durch.

Der Entwurf der 1. Preisträger (Architekten Landbrecht und Stadler, München; Landschaftsarchitekten Prof. Dr. Mühle, Mahl+Wartner, Landshut), wurde als Rahmenkonzept für die Bauleitplanung weiterentwickelt und der abschnittswise Realisierung zugrunde gelegt.

3. Bebauungs- und Grünordnungsplan Wohnen -Kohlbruck I.

Der erste Bebauungsplanabschnitt schließt im Norden an den rechtsgültigen B-Plan für das Gewerbegebiet "P2" an.

In Fortführung der Aufgabenstellung und der Ziele des Wettbewerbs und des Rahmenkonzepts soll in diesem Abschnitt unter Erhaltung zusammenhängender Grünflächen und landwirtschaftlicher Nutzflächen ein Baugebiet mit verdichteter Einzelhausbebauung und hoher Wohn- und Wohnumfeldqualität geschaffen werden. Durch die Erhaltung bestehender Grünelemente und Landschaftsbestandteile im Randbereich wird eine gute Einbindung in die Landschaft erreicht. Aufgrund der Bodenverhältnisse haben die Geringhaltung des Versiegelungsgrades und die Retention des Oberflächenwassers besondere Bedeutung.

4. Aufgrund eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung an Familienheimen wird das Bebauungsplan-Verfahren nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch durchgeführt (§2 BauGB-MaßnahmenG).

II. Lage und Größe des Baugebietes

Das Baugebiet liegt ca. 4 km südwestlich des Altstadtkerns von Passau auf einer Geländekuppe. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat eine Größe von ca. 5 ha. Er wird im Westen und Norden vom künftigen Landschaftsschutzgebiet, bzw. von Gewerbeflächen, im Osten von der Neuburger Straße, bzw. von der bestehenden Streusiedlung "Kohlbruck" und im Südwesten von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

III. Beschaffenheit

Die topographische Situation ist geprägt von einer exponierten Kuppenlage (443 m üNN), die nach Nordosten (11 % Hangneigung) in Richtung Donau abfällt. Der tiefste Punkt im Nordosten des Planungsgebietes liegt bei 415 m üNN. Diese Kuppenlage gibt ein Blickfeld von 270 ° frei; die Hauptblickrichtung geht in den Bayerischen Wald. Das bedeutet andererseits, daß das Planungsgebiet im Kuppenbereich sehr exponiert liegt und von weitem einsehbar ist.

Das Planungsgebiet gehört zur landschaftsökologischen Raumeinheit "Neuburger Wald" und ist Bestandteil der naturräumlichen Haupteinheit "408 Passauer Abteiland und Neuburger Wald".

Geologisch zählt das Planungsgebiet zum Kristallin; die Böden sind Verwitterungsböden aus Gneisen. Bodenart: Braunerden unterschiedlicher Mächtigkeit. Der Durchlässigkeitsbeiwert liegt bei kleiner 10^{-6} .

Folgende Parameter charakterisieren das Mesoklima: 900 mm Jahresniederschläge; 7,75 ° C Jahresmitteltemperatur; Hauptwindrichtung: Ost-West. Der Nordosthang des Planungsgebietes ist neben dem Stiftswald ein bedeutsames Frischluftentstehungsgebiet für die Stadt Passau. Der Talzug des Scheuer-eckerbachs übernimmt die Funktion einer Frischluftschneise.

Vegetationskundlich gehört das Planungsgebiet zum Wuchsgebiet des Silikat-Buchenwaldes (Luzulo-Fagetum). Ersatzgesellschaften sind ackerbaulich genutzte Flächen im Kuppenbereich und silikatholde Magerwiesen im Nordosthang (Standortübungsplatz).

Als naturbetont anzusprechen ist das Buchenwäldchen im Osten und ein Feldgehölz mit Alt-Obstbäumen im Nordosten. Umgeben wird das Planungsgebiet von einem sehr differenzierten Biotopkomplex unterschiedlicher Lebensräume mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

TEIL C. BEGRÜNDUNG

Seite 3

IV. Planungsziele, bauliche Nutzung, Gestaltung

1. Städtebauliches Konzept

1.1. Städtebauliche Einbindung in die Umgebung

Für das Baugebiet wird ein Konzept mit verdichteter Einzelhausbebauung entwickelt, das die Erhaltung zusammenhängender Freiflächen erlaubt. Zur offenen Landschaft nach Westen wird durch eine klar definierte Baustruktur ein gefaßter Ortsrand ausgeformt. Die vorhandenen Wegebeziehungen werden aufgenommen und im inneren Erschließungs- und Fußwegesystem weiter geführt. Das Baugebiet schließt im Osten an die bestehende Bebauung an und ermöglicht auch in diesem Bereich eine geordnete Erschließung. Die vorhandenen Grünstrukturen werden entsprechend dem Rahmenkonzept im Norden zur Ortsrandeingrünung, bzw. als Trenngrün zum Gewerbegebiet weiterentwickelt. Die standortheimischen Decksträucher und Baumgruppen in den Privatgärten der östlichen Einzelhäuser stellen einen Abschluß des Baugebiets zur Neuburger Straße und zur B 12 dar.

1.2. Nutzungen

Das Baugebiet Wohnen Kohlbruck I. ist westlich der Wohnstraße als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Zur Vermeidung von Störungen im Bereich des Wohnens werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3, Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.

Der östliche Teil, mit privaten Dienstleistungseinrichtungen und Wohnnutzungen ist im Anschluss an die bestehende Bebauung als "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zur Vermeidung von Störungen werden die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6.7.8 und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 nicht zugelassen.

Ziel der Stadt Passau ist im stadtnahen Bereich die vorwiegende Bereitstellung von Wohnbauflächen mit familiengerechter Einzelhausbebauung und Hausgruppen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird deshalb im Bereich der Einzelhausbebauung auf max. zwei Wohneinheiten je Gebäudeeinheit, bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte gem. § 9, Abs. 1 BauGB beschränkt. Dadurch wird eine weitere Aufteilung der Gebäudeeinheiten z.B. in Kleinwohnungen und damit eine einseitige Entwicklung der Bevölkerungsstruktur verhindert.

Für das Baugebiet wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit gefordert. Im überwiegenden Teil des Baugebietes kann 1 Stellplatz je Wohneinheit ohne unzumutbare Störungen auf den Privatgrundstücken untergebracht werden. Die weiteren Stellplätze werden jeweils an den Zufahrten zu den Quartieren angeordnet.

1.3. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über ein hierarchisches Erschließungssystem aus einer Wohnstraße mit begleitendem Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung und mehreren Stichen (Wohnwege als Mischflächen gem. §§ 325/326 StVO). Dadurch entstehen verkehrsberuhigte öffentliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität.

Vorhandene Wirtschaftswege im Bereich des B-Plans werden als Rad-und Fußwege bzw. weiterhin als Wirtschaftswege genutzt.

Fußläufig ist das Baugebiet an die bestehenden Wege durch den Neuburger Wald, bzw. an die künftigen Wege des Gewerbegebietes angebunden. Darüberhinaus sind Fußweganbindungen, die auch für Sonderfahrzeuge befahrbar sind, zu einem künftigen Wohngebiet im Nordwesten (Quartier Wohnen IV) vorgesehen.

TEIL C. BEGRÜNDUNG

Seite 4

1.4. Haustypologie

Den vielfältigen Anforderungen aus Erschließung, Orientierung und Topografie wird mit einer differenzierten Haustypologie entsprochen. Darüber hinaus wird eine bessere Anpassung der Gebäude an die jeweilige Familiensituation und eine eindeutige Definition von privaten Freiräumen mit hoher Wohnumfeldqualität erreicht. Windgeschützte Freiräume am Haus schaffen kleinklimatische Übergangszonen (Verringerung der Abkühlung und Aufheizung). Die Situierung der Gebäude und die Baukörperausformung ermöglichen hochwärmegeämmte Außenwände mit minimierten Öffnungsanteilen nach den nördlichen Schattenseiten sowie die günstige Orientierung der Aufenthaltsräume vor allem nach Südosten und Süden. Zur Vermeidung von gegenseitigen Störungen sind bei den überwiegend einseitig zu orientierenden Haustypen Sichtschutzwände zur Abgrenzung der individuellen Freibereiche erforderlich.

2. Grünflächen

Die Grünflächen im Nordosten des Baugebietes dienen der Ortsrandeingrünung, bzw. als Trenngrün zum Gewerbegebiet und der Entlastung des Wasserhaushaltes mit dezentraler Retention.

3. Flächenzusammenstellung

Gesamtfläche Geltungsbereich	5,18 ha	
Versorgungsfläche (Stadtwerke)	0,32 ha	
Gesamtfläche (Bruttobauland)	4,86 ha	(= 100,0 %)
Öffentliche Verkehrsflächen	1,09 ha	(= 22,5 %)
Private Verkehrsflächen	0,06 ha	(= 1,2 %)
Grünflächen	0,24 ha	(= 4,9 %)
Nettowohnbauland	3,47 ha	(= 71,4 %)

4. Maß der Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- a) die Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudequerschnitt mit der max. Wandhöhe sind typenbezogen durch Einschrieb im B-Plan festgesetzt.
- b) die max. zulässige überbaubare Grundfläche ist für die Hauptgebäude und Anbauten typenbezogen bzw. durch Einschrieb im Bebauungsplan festgesetzt.

5. Bauweise

Im Grundsatz wird die "offene Bauweise" festgesetzt. Zur Absicherung städtebaulich erforderlicher Grenzbebauung wird auch die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei auch hierbei im Endeffekt nur Einzel- und Reihenhäuser bzw. Hausgruppen entstehen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der geplanten verdichteten Bebauung zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen zunächst durch Baulinien und Baugrenzen in den einzelnen Quartieren generell definiert und durch Einzelfestsetzungen für die jeweiligen Haustypen ausgefüllt. Darüber hinaus sind zur individuellen Ausgestaltung der persönlichen Wohnbedürfnisse gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO Anbauten auf den im Plan mit besonderem Planzeichen zusätzlich gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

Anzahl WE	Einwohner
82-140	ca. 250-400

TEIL C. BEGRÜNDUNG

Seite 5

7. Gestaltung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gestaltung soll ein einheitlich gestaltetes Orts- und Straßenbild und eine größtmögliche Einfügung in die empfindliche und schützenswerte landschaftliche Situation erreicht werden. Dies waren bereits im Städtebaulichen Wettbewerb entscheidende Kriterien.

7.1. Dächer

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen und eine bestmögliche Besonnung zu gewährleisten (Nordosthang), sind für die prägende Baustruktur der Hauptgebäude und Garagengebäude flachgeneigte und nicht ausgebaute Pultdächer mit grauer Metalldeckung (flache Dachneigung), bzw. Dachbegrünung (Minimierung des Regenwasserabflusses) und einer Dachneigung von 3° festgesetzt. Im Hinblick auf die Verschattung der Freiräume sind Kniestöcke nicht zulässig. Die aufgrund der Dachneigung und Gebäudetiefe entstehenden Dachräume sind nicht ausbaubar. In den Dachflächen sind deshalb Lichtöffnungen nicht erforderlich. Sofern auf eine horizontale Geschoßdecke über dem Obergeschoß verzichtet wird (raumhaltiges Dach) sind zur zusätzlichen Belichtung dieser Räume ausnahmsweise einzelne Lichtöffnungen zulässig.

Dachüberstände sind bei den flachgeneigten Dächern mit deutlichem Dachüberstand zulässig. An Brandwänden und Grundstücksgrenzen wird aus brandschutztechnischen und aus nachbarrechtlichen Gründen auf einen Dachüberstand verzichtet und eine knappe Ortgangausbildung festgesetzt.

7.2. Anbauten und Fassadenelemente

Durch die Anbauten, insbesondere durch Wintergärten, Erker oder Balkone, soll über die verschiedenen Nutzungswünsche hinaus eine größtmögliche Vielfalt im Erscheinungsbild des Baugebietes entstehen. Die Begrenzung ihrer Ausdehnung und Höhenentwicklung dient vor allem der Abstimmung und Zuordnung dieser Bauteile untereinander und zum Nachbarn hin.

7.3. Einfriedungen

Zum Schutz privater Freibereiche vor Einsicht sind entsprechende Einfriedungen mit einer Höhe von 1,50 bis 1,80 m festgesetzt. Zum öffentlichen Straßenraum wird den Einfriedungen ein Pflanzstreifen vorgelagert, bzw. die Gebäude reichen als raumbildende Elemente ohne Einfriedungen bis an den Straßenraum heran, um einen fließenden Übergang zwischen den öffentlichen und privaten Zonen zu erreichen.

7.4. Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung

Sonnenkollektoren, Solarzellen u. ä. können in den Fassadenflächen und auf den Dachflächen auch in aufgeständerter Form errichtet werden, um eine optimale Neigung und Ausrichtung zu ermöglichen.

7.6. Antennen

Das gesamte Baugebiet kann an das Breitbandkabelnetz der Deutschen Bundespost, Telekom, angeschlossen werden. Aus gestalterischen Gründen ist deshalb die Anbringung von Außenantennen unzulässig. Ausnahmen von diesem Verbot 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.

TEIL C. BEGRÜNDUNG

Seite 6

V. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden im Bereich des Bebauungsplanes durch private Umlegungen geregelt.

VI. Erschließung

1. Verkehr

Die äußere Erschließung des Baugebietes ist gewährleistet durch die Anbindung der Wohnstraße "Wohnen Kohlbruck I." an die künftige Westspange des Gewerbegebietes "P2". Vorhandene Wirtschaftswege werden erhalten.

Die weitere innere Erschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Wohnwege und soll dadurch hohe Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität erhalten.

2. Versorgung

Die Stromversorgung, die Wasserversorgung und die Gasversorgung ist durch Anschluß an die örtlichen Versorgungsnetze (Stadtwerke Passau) sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung ist durch Anschluß über das Kanalnetz (Trennsystem) der Stadt Passau an die Zentrale Kläranlage in Haibach gegeben.

VII. Grünordnung - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Planungsgebiet "Wohnen Kohlbruck I." sollen dazu beitragen,

1. den Wasserhaushalt zu entlasten (Reduzierung der Oberflächenversiegelung, dezentrale Retention)
2. die Artenvielfalt wildlebender Tiere und wildwachsender Pflanzen zu fördern (nährstoffärmere, silikatholde Standorte, Verwendung autochthonen Pflanz- und Saatmaterials usw.)
3. die Grünflächen als wichtiges Kettenglied im landschaftlichen Biotop-Verbund mit den sehr differenzierten Biotopkomplexen des Umfeldes (Neuburger Wald, Stifswald, Scheuereckerbach) zu entwickeln.
4. den Baumbestand im Planungsgebiet zu erhalten und sinnvoll weiterzuentwickeln.

TEIL C. BEGRÜNDUNG

Seite 7

Der Grünordnungsplan enthält nachstehende Biotop-Bausteine,
bzw. Strukturelemente:

- hainartiger Silikat- Buchenwald (Nahrungs- und Brutbiotop für Vögel und Kleinsäuger)
- Feldgehölz mit Alt- Obstbäumen (Nahrungs- und Brutbiotop für Vögel und Kleinsäuger)
- freiwachsende Hecken der silikatholden Brombeer- Heckengesellschaft (Nahrungs- und Brutbiotop für Vögel und Kleinsäuger)
- silikatholde Magerwiese
- nährstoffarme, silikatholde Wiesenstreifen (Insekten, Schmetterlinge)
- Naßwiese, feuchte Hochstaudenfluren und Röhrichte in den dezentralen Retentionsflächen (Amphibien)
- episodisch wasserführende Gräben mit Hochstaudenbändern (Amphibien, Insekten)
- wassergebundene Wege (Trittrasenfluren).

TEIL C. BEGRÜNDUNG

ÜBERSICHT FLÄCHEN, WOHN EINHEITEN, EINZELGRUNDSTÜCKE

GELTUNGSBEREICH WOHNEN I.	51.780 m ²
ABZ. 2. STADTWERKE	3.171 m ²

BRUTTOBAUGEBIET WOHNEN I.	48.609 m²	100,0%
1. NETTOWOHNBAULAND	34.730 m²	71,4%
1.1 MITTE A	20.485 m ²	
1.2 MITTE B	3.090 m ²	
1.3 OST A	3.713 m ²	
1.4 OST B	7.442 m ²	
3. VERKEHRSFLÄCHE	11.496 m²	23,7%
3.1.1 WOHNSTRASSE, F+R NORD	5.596 m ²	
3.1.2 WOHNWEGE MITTE A	4.884 m ²	
3.1.3 WOHNWEGE MITTE B	458 m ²	
3.2.1 WOHNWEGE	558 m ²	
4. ÖFFENTL. RETENTIONSFLÄCHE INCL. FW	2.383 m²	4,9%

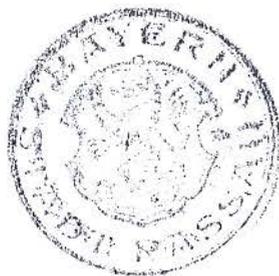
	WOHN EINHEITEN		EINZELGRUNDSTÜCKE	
	max./ Typ	Anzahl	max./ Typ	Anzahl
QUARTIER MITTE				
G		28-56		14-35
G	56		14	
RH	35		35	
DH 1	28		14	
FAMILIENHÄUSER		46-76		34-66
EH	56		28	
GH	34		34	
DH	56		56	
RH	20		10	
AH	12		12	
GESAMT MITTE		74-132		48-101
QUARTIER OST (NUR WOHNEN)				
FAMILIENHÄUSER				
FH	8		4	
GESAMT OST		8		4
SUMME WOHNEN I.		82-140		52-105

Stadt Passau
Passau, den 16.03.1998

Mannmann

Referat für Stadtentwicklung,
Wirtschaft und Verkehr

leis



Willi Schmöller

Willi Schmöller
Oberbürgermeister