

B E B A U U N G S P L A N

D O B L S T E I N

G E M E I N D E

H E I N I N G

L A N D K R E I S

P A S S A U

N



PLANMASSTAB 1:1000

Der Bebauungsplan-Entwurf vom22.:1.:1968.....
mit Begründung hat vom ..18.:3.:1968... bis ...19.:4.:1968....
in der Gemeindeverwaltung Heining Zimmer 9. öffentlich ausge-
legt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch
Anschlag an den Gemeindetafeln und in der PNP..... bekannt ge-
macht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 3.2.1969
diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art 107 BayBO Abs. 4
aufgestellt.

Heining, den 5.2.1969



[Handwritten signature]

(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt. Der Genehmigung liegt die Verfügung vom zugrunde.
Nr. III/10-6/26-BA 54

24. März 1969

Passau

24. März 1969

....., den

~~Regierung von Niederbayern~~

Landratsamt Passau

(Geistl)

..... Landrat

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 12 BBauG, das ist am bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom bis **- 9. April 1969** in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Passau

den 16. April 1969

Landratsamt Passau

Timme

(Wimmer)

Regierungsoberinspektor

(Bürgermeister)



PASSAU, DEN 7. 6. 1966
 GEÄNDERT: 22. 1. 1968

H. H. H.
 HOCHBAU
 WOHNBAU U. RAUMPLANUNG
 TEBAU
 SEEBERG U. CO. WASSERVERSORGER
 839 PASSAU
 MILCHGASSE 12/II - TEL. 2567

ST. 2118

100 m 100 m

WEITERE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO § 4 Abs. (1) (2) (3) Ziffer 1 - 5.

1.2 Maß der baulichen Nutzung: Gem. BauNVO § 17, lt. § 17 Abs. 4 Geschosse als Höchstgrenze festgelegt.

zul. Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenz.
2	0,4	0,7
5	0,3	1,0
7	0,3	1,0

1.3 Bauweise: offen, bei Reihenhäusern geschlossen

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: 300 qm Reihenhäuser
500 qm sonstige Baugrundstücke

1.5 Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.32 und 2.33

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.61 zu 2.32

Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden: Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe - Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß, bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände - Erdgeschoß und 1 Obergeschoß. Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen ist.

a) zulässig Erdgeschoß und 1 Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachneigung:	18° - 23°
Kniestock:	Unzulässig
Dachgauben:	Unzulässig
Traufhöhe:	Talseits ab gewachsenen Boden, gemessen max. 6,50 m
Sockelhöhe:	Max. 0,30 m

b) zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

Dachform: Satteldach
Dachneigung: $18^{\circ} - 23^{\circ}$
Kniestock: Unzulässig
Dachgauben: Unzulässig
Traufhöhe: Talseits ab gewachsenen Boden, max. 6,50 m
Sockelhöhe: Max. 0,30 m

1.62 zu 2.33

Zulässig Erdgeschoß und 1 Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 15°
Kniestock: Unzulässig
Dachgauben: Unzulässig
Traufhöhe: Talseits ab gewachsenen Boden, gemessen max. 6,50 m
Sockelhöhe: Max. 0,30 m

1.63 zu 2.34

Zulässig Erdgeschoß und 4 Vollgeschoße

Dachform: Flachdach als Kiespressdach, ohne Dachüberstand mit allseits waagrechter Traufe
Dachneigung: $0 - 3^{\circ}$
Kniestock: Unzulässig
Dachaufbauten: Zulässig bis 20 % der bebauten Fläche und nicht über 3 m Höhe, Aufenthaltsräume in Dachaufbauten sind unzulässig
Traufhöhe: Talseits ab gewachsenen Boden, max. 15,0 m
Sockelhöhe: Max. 0,50 m

1.64 zu 2.35

Zulässig Erdgeschoß und 6 Vollgeschoße

Dachform: Flachdach als Kiespressdach, ohne Dachüberstand mit allseits waagrechter Traufe
Dachneigung: $0 - 3^{\circ}$
Kniestock: Unzulässig
Dachaufbauten: Zulässig bis 20 % der bebauten Fläche und nicht über 3 m Höhe, Aufenthaltsräume in Dachaufbauten sind unzulässig
Traufhöhe: Talseits ab gewachsenen Boden, max. 22,0 m
Sockelhöhe: Max. 1,0 m

1.65 zu 2.36

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut sind sie so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung möglich ist. Dachkanten sind hierbei zu vermeiden.

Traufhöhe nicht über 2,50 m.

Zulässig sind auch:

- a) Flachdach: als Kiespressdach, ohne Dachüberstand mit allseits waagrecht Traufe.
- b) Pultdach: nicht über 5 % Neigung mit Blechdach oder Pappeindeckung, mit dreiseitiger, waagrecht Traufe (Mauerwerk seitlich hoch ziehen). Die Dachrinnenseite darf vom Straßenraum aus nicht gesehen werden.

1.66 zu 2.37

Kellergaragen dürfen mit Oberkante Decke nicht über Geländeoberfläche liegen. Becken müssen als Terrasse ausgebildet oder begrünt werden.

1.71 Dacheindeckung:

- a) Material: Alle harten Dacheindeckungsarten, mit Ausnahme von Blechen aller Art zu Ziffer 2.32 - 2.33.
- b) Farben: dunkelbraun, anthrazit
- c) Ortsgang: mind. 15 cm Überstand
- d) Traufe: mind. 50 cm Überstand
- c und d: Für Wohnblocks E + 4 und E + 6 nicht zutreffend.

1.72 Einfriedungen:

Zaunarten: Zulässig sind:

- a) Maschendrahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Unzulässig alle Arten von Rohrstahlrahmen. Maschendrahtzäune an Straßen sind mit heimischen Heckensträuchern zu hinterpflanzen.
- b) Polzlattenzäune: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel, ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

Zaunhöhe: Maximal 1,10 m über Straßenoberkante.

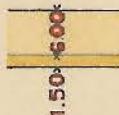
Pfeiler: Nur beim Türgangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,0 m breit, 0,40 m tief. Nicht höher wie Zaun aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton. Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich überschritten werden, Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen.

ZEICHENERKLÄRUNG

2. für die planlichen Festsetzungen:

2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 Abs. 5 BBauG

2.2 Verkehrsflächen und Grünflächen

2.21  öffentliche Verkehrsfläche: vorh. Breite: Schwarze Zahl
gepl. Breite: Rote Zahl

2.22  Straßenbegrenzungslinie
permanentgrün hell

2.3 Maß der baulichen Nutzung:

2.31  Baugrenze (Überbauverbot) - ultramarinblau

2.32 a) zulässig Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß

bei freistehenden Gebäuden



bei einer Geländeneigung auf Haustiefe von mindestens 1,5 m muß Untergeschoßbauweise (Hanghaus E + UG) angewendet werden.

b) zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß

bei Reihenhäusern

2.33  zulässig Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß

2.34  zulässig Erdgeschoß und 4 Vollgeschoße

2.35  zulässig Erdgeschoß und 6 Vollgeschoße

2.36  Flächen für Garagen mit Zufahrt. Bei Gebäuden mit E + UG sind Garagen im Untergeschoß zulässig, wenn die Straße seitlich oder talwärts liegt.

2.37  Flächen für Kellergaragen

3. für die planlichen Hinweise:

3.1



bestehende Grundstücksgrenzen

3.2

95

Grundstücksplannummer

3.3



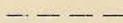
vorhandene Wohngebäude

3.4



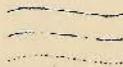
vorhandene Nebengebäude

3.5



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer
geordneten baulichen Entwicklung

3.6



Höhenlinien

3.7



Hochspannungsfreileitung