

BEBAUUNGSPLAN An der Rittsteiger Strasse GEMARKG. HEINING

Der Bebauungsplanentwurf vom 28.5.1979 mit Begründung hat vom
13.6.1979 bis 17.7.1979 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit
der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau und des Landkreises
Passau Nr. 20 vom 30.5.1979 bekanntgemacht. Die Stadt Passau
hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 16.11.1979 gemäß § 10 BBAuG
und Art. 107 Abs. 4 BayBO aufgestellt.



Passau, den 25.2.1980

STADT PASSAU

Königsd
Bürgermeister

leg.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBAuG genehmigt. Der Genehmigung liegt
das Schreiben vom 12.6.1980 zu Grunde.



Landshut, den 13.6.1980
VEREINIGUNG DER REGIERUNGEN VON NIEDERBAYERN

Janker
Oberregierungsrat

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBAuG mit dem Tage der Bekanntmachung,
das ist am 9.7.80 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat mit Be-
gründung vom 9.7.80 bis 2.8.80 öffentlich ausgelegen.
Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung
wurden im Amtsblatt der Stadt Passau und des Landkreises Passau Nr. 21
vom 9.7.80 bekanntgemacht.



Passau, den 12.8.80

STADT PASSAU

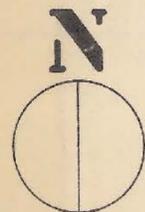
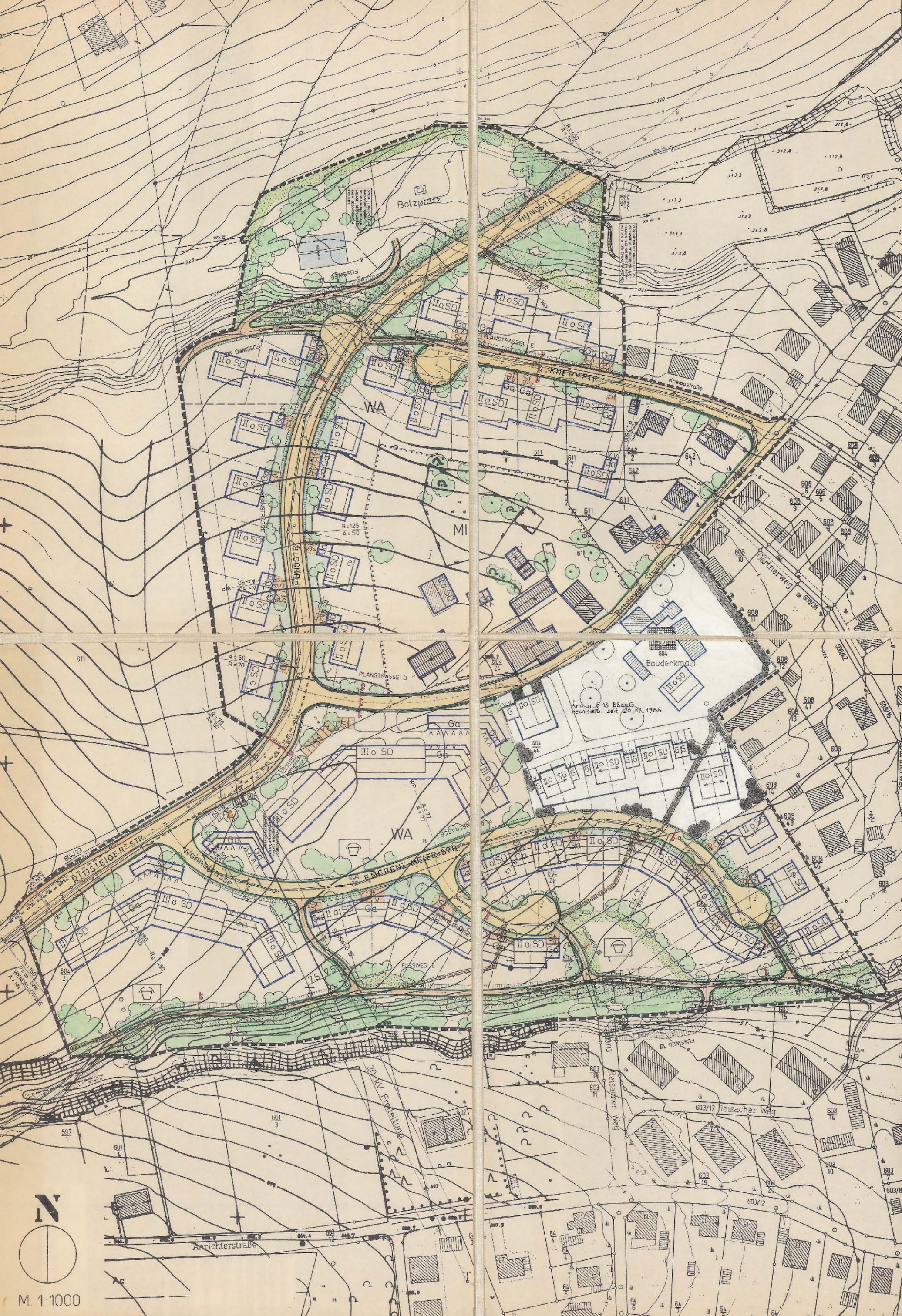
Königsd
Bürgermeister

leg.

PLANENTWURF
PLANAUSARBEITUNG

28.5.1979 STADT PASSAU
22.1.1980
DIPL. ING. WALTER SCHWETZ
CARLONEGASSE 1
839 PASSAU

W. Schwetz



M. 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzung nach § 9 BBauG

o.1 Bauweise

o.11 offen

o.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

o.21 bei Einzelhausgrundstücken 600 qm

o.22 bei Doppelhausgrundstücken 250 qm

o.3 Firstrichtung

o.31 Die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen 2.1 und 2.2., für untergeordnete Gebäudeteile kann die Firstrichtung frei gewählt werden.

Festsetzungen nach Art. 107 BayBO

(äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

o.4 Gebäude

o.41 Zu den planlichen Festsetzungen Ziffer 2.1 und 2.2.:
Gebäude sind so zu planen, daß unzulässige Abgrabungen und Anböschungen des natürlichen Geländes nicht erforderlich werden (versetzte Geschosse!)

o.42 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind sowohl auf Dachflächen, als auch auf senkrechten Bauteilen wie Außenwänden und Brüstungen zulässig.

o.43 Geschosshöhen: max. 3,00 m

o.44 Sockelhöhe: max. 0,50 m

o.45 Kniestock: unzulässig
bei Gebäuden mit Erdgeschoß und Untergeschoß dürfen Kniestöcke bergseits bei 1,0 m Dachüberstand 0,50 m nicht überschreiten, d.h. der Kniestock muß vom Dachüberstand verdeckt sein.

o.461 Dachform:
Satteldach mit gleicher Neigung von 28 - 35° für beide Dachflächen.
Ausnahme sind Krüppelwalme bei einer Dachneigung von 35° bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

o.462 Dachdeckung:
In naturroten Dachziegeln,
der Farbton für Verblechungen und Rinnen ist dem der Dachfläche anzugleichen.

o.463 Dachaufbauten:

Dachflächenfenster, Gaupen und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind 2 Dachflächenfenster pro Hauptdachfläche bis zu einer Größe von je 0,5 qm oder 2 Dachgaupen bei Dächern mit mehr als 33° Neigung mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 qm zugelassen.

o.464 Dachüberstand: Ortsgang: max. 0,60 m
Trafufe: max. 1,00 m

o.47 Außenwände und Gartenmauern sind zu verputzen, grelle Farbanstriche sind unzulässig.
Ausnahmen können bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen zugelassen werden. Fassadenverkleidungen jeglicher Art, außer Holz, sind unzulässig.

o.5 Garagen und Nebengebäude

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

o.51 Kellergaragen und Garagen mit Untergeschoß sind unzulässig.

o.52 Eingeschossige Gemeinschaftsgaragen sind mit Satteldach auszubilden. Traufhöhe auf der Einfahrtsseite nicht über 2,50 m.

o.53 Zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.

o.6 Einfriedungen

o.61 Diese sind an der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig.

An der vorderen Grundstücksgrenze ist der Zaun bis zur Vorgartenlinie, welche in Weiterführung der Gebäudeflucht verläuft, zurückzusetzen. Bei Eckgrundstücken ist der Zaun 1 m von der Bordsteinkante gemessen, zurückzusetzen. Die Vorgärten sind mit Bäumen, Büschen und Sträuchern zu bepflanzen, so daß die Zäune möglichst verdeckt werden.

Ausnahmsweise sind entlang der "Neuen Rittsteiger Straße" im Abstand von 5 m zur Straßenkante Einfriedungen aus Sichtbeton, Holz oder verputzte Gartenmauern bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Diese sind mit rankenden Gewächsen einzugrünen.

Die Einfriedungen sind in Maschendraht- oder Holzlattenzäunen in max. 1 m Höhe auszuführen. Die Zaunfelder sind vor den Pfosten durchlaufend auszuführen. Die Sockelhöhe darf max. 0,15 m betragen.

o.62 Stützmauern, auch geländebedingte, sind unzulässig. Geländeunterschiede sind abzuböschern und zu bepflanzen. Die Zäune sind auf der Böschungskrone zu errichten. Abböschungen sind nachbarlich aufeinander abzustimmen.

o.63 Mülltonnen sind an der öffentlichen Straße in Sammelanlagen (Müllboxen) anzuordnen.

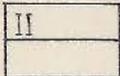
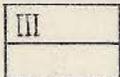
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- 1.2 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen ergeben als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorgeschrieben sind, werden diese festgesetzt.

- 2.1  zulässig 2 Vollgeschosse
als Höchstgrenze im WA: GRZ = 0,4
GFZ = 0,8
- 2.2  zulässig 3 Vollgeschosse
als Höchstgrenze im WA: GRZ = 0,4
GFZ = 1,0

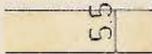
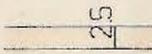
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

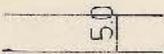
- 3.1  offene Bauweise
- 3.2  Baugrenze

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf entfällt

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge entfällt

6. Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenverkehrsflächen)
mit Angabe der Aus-
baubreite
- 6.2  Gehsteige und öffent-
liche Fußwege)
- 6.3  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger
Verkehrsflächen

- 6.4  Fuß- und Radweg
- 6.5  Maßzahl bestehend
- 6.6  Maßzahl geplant

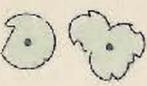
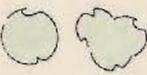
7. Fläche für Versorgungsleitungen

- 7.1  Trafostation

8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen

- 8.1  Hochspannungsleitung 20 KV
-  Sicherheitsabstand 7,5 m

9. Grünflächen

- 9.1  Grünflächen
- 9.2  Kinderspielplatz
- 9.3  Bolzplatz
- 9.4  bestehende Bäume, Büsche und Sträucher
- 9.5  neu anzupflanzende Bäume, Büsche und Sträucher

10. Wasserflächen

- 10.1  Bach
- 10.2  Weiher

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

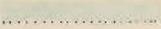
entfällt

12. Flächen für Land- und Forstwirtschaft

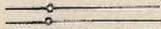
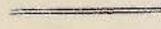
entfällt

13. Sonstige Festsetzungen

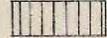
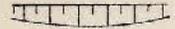
- 13.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen

- 13.2  Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 13.3  Vorgartenlinie
- 13.4  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 13.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 13.6  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

14. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- 14.1  sonstige Fuß- und Erschließungswege
- 14.2  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 14.3  Hauptabwasserleitung bestehend
- 14.4  Hauptabwasserleitung geplant

15. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

- 15.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 15.2  Wohngebäude
- 15.3  Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)
- 15.4  Böschung
- 15.5  Höhenlinien
- 15.6  Flurstücknummern