

BBBAUUNGSPLAN
DOBLSTEIN GÄNDERUNG

5

Gemeinsch. Heinerung

M = 1 : 10000

NORDEN

Der Bebauungsplanentwurf vom 1.12.1977 mit Begründung hat vom 20.02.1978 bis 20.03.1978 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau und des Landkreises Passau Nr. 7 vom 8.02.1978 bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 24.04.1978 gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBO aufgestellt.



Passau, den 29.05.1978

STADT PASSAU

Königswald
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt. Der Genehmigung liegt das Schreiben vom 26. Okt. 1978 Nr. 220-1202/14-15 zugrunde.



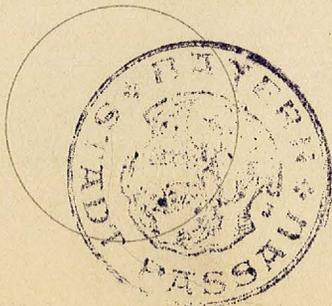
Landshut, den 26. Okt. 1978

REGIERUNG VON NIEDERBAYERN

Dr. Zitzelsberger
Dr. Zitzelsberger
Oberregierungsrat

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 29.11.78, rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 29.11.78 bis 28.12.78 öffentlich ausgelegen.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau und des Landkreises Passau Nr. 45 vom 29.11.78 bekanntgemacht.



Passau, den 12.3.1979

STADT PASSAU

Königswald
Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BBauG

0.1 Bauweise

- 0.11 bei freistehenden Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern offen

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

- 0.21 bei Einzelhausgrundstücken 400 qm
0.22 bei Reihenhaushausgrundstücken 150 qm

0.3 Firstrichtung

- 0.31 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen 2.1, 2.2, 2.3

Festsetzungen nach Art. 107 BayBO

(äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

0.4 Gebäude

- 0.41 Zu den planlichen Festsetzungen Ziffer 2.1, 2.2, 2.3

Dachform: Satteldach oder gegenseitig geneigtes versetztes Pultdach, Neigung 18 - 25°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betonpfannen naturrot

Dachgaupen: unzulässig

Kniestock: max. 0,30 m zulässig

Sockelhöhe: max. 0,30 m

Traufhöhe: I + U, II, talseits max. 6,00 m
ab natürlicher Geländeoberfläche

I talseits max. 3,50 m
ab natürlicher Geländeoberfläche

0.5 Garagen und Nebengebäude

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

- 0.51 Traufhöhe an der Eingangsseite nicht über 2,50 m
- 0.52 Eingeschossige Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdach ohne Überstand und max. 3° Neigung auszubilden. Der Ortgang verläuft waagrecht.
- 0.53 Zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.

0.6 Einfriedungen

0.61 Art: an Straßenseite:

- a) Holzlatten-, Jäger- oder Hanichelzaun
- b) Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung
- c) bei parallel zum Hang verlaufenden Wohnstraßen können bergseits Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m errichtet werden. Aufgesetzte Zäune sind dann unzulässig.

Zu a) und b) Höhe: max. 1,0 m über Bordstein bzw. Straßenoberkante

Ausführung:

- a) Holzzäune: Oberflächenbehandlung: braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Sockelhöhe max. 0,15 m über Gehsteigoberkante
- b) Maschendrahtzaun: Verzinktes Eisen, Kunststoffbeschichtung in grau oder dunkelgrün mit Stahl- oder Holzstützen. Heckenhinterpflanzung mit bodenständigen Arten. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

Zu a) und b): Pfeiler für Gartentüren und -tore sind in verputztem Mauerwerk sowie in Sicht- oder Strukturbeton zulässig.

- c) Stützmauern: Zulässig verputztes Mauerwerk sowie Sicht- oder Strukturbeton.

0.62 Mülltonnen sind unmittelbar an der Straße in Sammelanlagen (Müllboxen) anzuordnen.

0.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

0.7.1 Wände und Dächer sind gem. der VDI-Richtlinie 2571, Anhang B, vom August 1976 (Schallabstrahlung von Industriebauten) so auszuführen, daß ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB(A) erreicht wird.

0.7.2 Die Fenster an der Nordostseite der Gebäude (in Richtung zu den Verkehrswegen) sind mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 vom Oktober 1973 (Schalldämmung von Fenstern) auszurüsten.

ZEICHENER KLÄRUNG

für die planlichen

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1

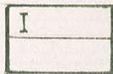


Allgemeines Wohngebiet gemäß
§ 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

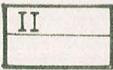
Soweit sich bei Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen an seitlichen Grundstücksgrenzen geringere Abstandsflächen als nach Art. 7 Abs. 6 in Verbindung mit Art. 6 Abs. 3 BayBO vorgeschrieben ergeben würden, sind die Vorschriften der BayBO anzuwenden.

2.1



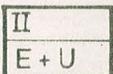
zulässig 1 Vollgeschoß
als Höchstgrenze im WA: GRZ = 0,4
GFZ = 0,5

2.2



zulässig 2 Vollgeschosse
als Höchstgrenze im WA: GRZ = 0,4
GFZ = 0,8

2.3



zulässig Erd- und Untergeschoß
(Hangbauweise) im WA: GRZ = 0,4
GFZ = 0,6

Nur bei Einzelhäusern gültig:
Bei einer Geländeneigung auf Haus-
tiefe von mindestens 1,50 m Unter-
geschoßbauweise (E+U).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1



offene Bauweise

3.2



Baugrenze

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
entfällt

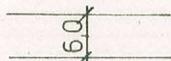
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
entfällt

6. Verkehrsflächen

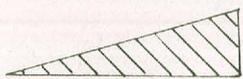
6.1  Straßenverkehrsflächen) mit Angabe
der Ausbaut-
breite

6.2  Gehsteige und öffentliche
Fußwege)

6.3  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen

6.4  Maßzahl bestehend

6.5  Maßzahl geplant

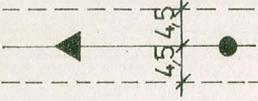
6.6  Haltesichtfläche nach RAST E
Innerhalb der Sichtdreiecke darf die
Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante
durch nichts behindert werden.

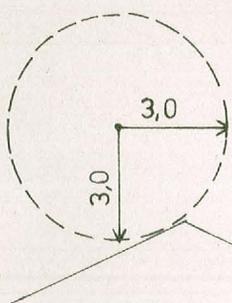
7. Flächen für Versorgungsleitungen

7.1  Umformerstation

7.2  Trafostation

8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen

8.1  20 KV Freileitung, Stadtwerke Passau



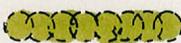
Die Sicherheitsabstände nach den VDE Vorschriften 0210/5.69 "Bestimmungen für den Bau von Starkstromfreileitungen über 1 KV" sind einzuhalten. Bei direkter Leitungsführung über ein Gebäude sind folgende Abstände einzuhalten:

Lotrechter Abstand vom nächsten Bauwerksteil mit harter Bedachung (nach DIN 4102) 3,0 m; mit weicher Bedachung (nach DIN 4102) 12,0 m. Bei Näherung oder Parallelführung der Leitung ist ein seitlicher Abstand vom nächsten Bauwerksteil von 3,0 m einzuhalten.

9. Grünflächen

9.1 

neu anzupflanzende bzw. Erhaltung bestehender Baumgruppen (bodenständiger Arten)

9.2 

Lärmschutzbepflanzung an der Ostgrenze des Baugebietes

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

entfällt

12. Flächen für Land- und Forstwirtschaft

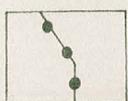
entfällt

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  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

13.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes

ZEICHENERKLÄRUNG

für die planlichen Hinweise

14. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

14.1 ----- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

14.2 ———◆————▶ Hauptabwasserleitung bestehend

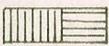
14.3 ◇----->◇ Hauptabwasserleitung geplant

14.4 XXXXXXXXXXXX Lärmschutzfenster vorgeschrieben

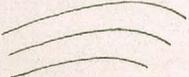
15. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

15.1 ———○———— Flurstücksgrenze

15.2  Wohngebäude

15.3  Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

15.4  Böschung

15.5  Höhenlinien

15.6 93 Flurstücksnummern

15.7  Dreieckspunkt (Vermessungspunkt - bei Baumaßnahmen Vermessungsamt verständigen -)

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET
BÄCKERFELD WEST

