

DIE ZEITUNG NR. 7
ZUM BEBAUUNGSPLAN
DER STADT PASSAU

„DOBLSTEIN“

GENÄHRUNG
HEINING

Eigentümer der betroffenen und/oder benachbarten Grundstücke haben der Änderung widersprochen.

(Verfahren nach § 13 Abs. 1 Satz 3 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt hat am 10.02.1989 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 Satz 3 BauGB und gemäß Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Passau, den 17.02.1989
STADT PASSAU

Siegel



[Handwritten signature]
Oberbürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 BauGB genehmigt. Der Genehmigung liegt das Schreiben vom 06.03.91 Nr. 220-4622. M-38 zugrunde.

Landshut, 6.3.91
REGIERUNG VON NIEDERBAYERN

Siegel



i.A.
[Handwritten signature]
Hienger
Regierungsdirektorin

Bekanntmachungsvermerk:

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

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

101

302



M. 1: 5000



26

INTERNO

DEMAU

323

342

335

327

BEIHAUUNGSPLAN

„DOBELSTEIN“

GEW. HEINING

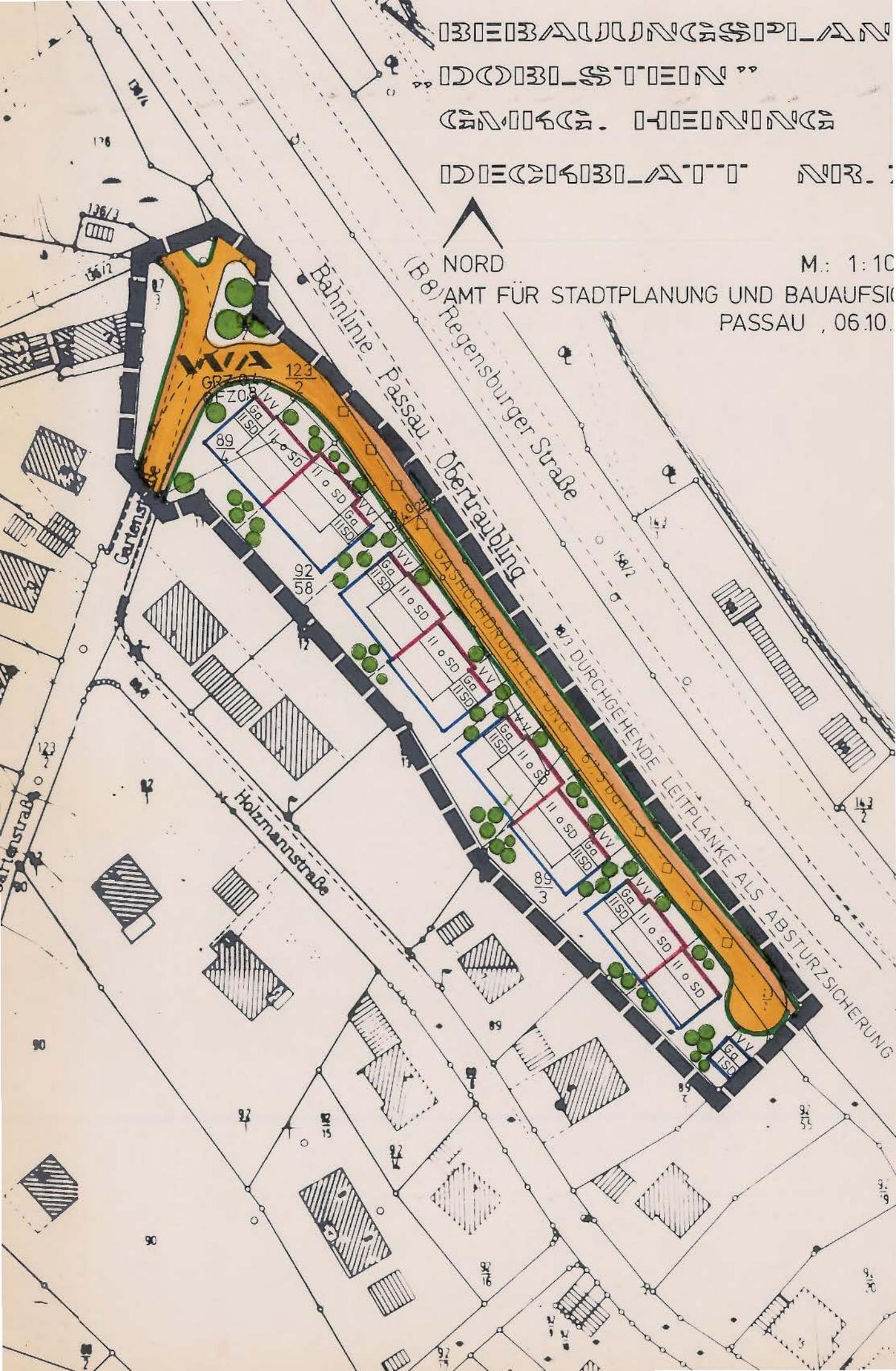
DECKBLATT NR. 1

NORD

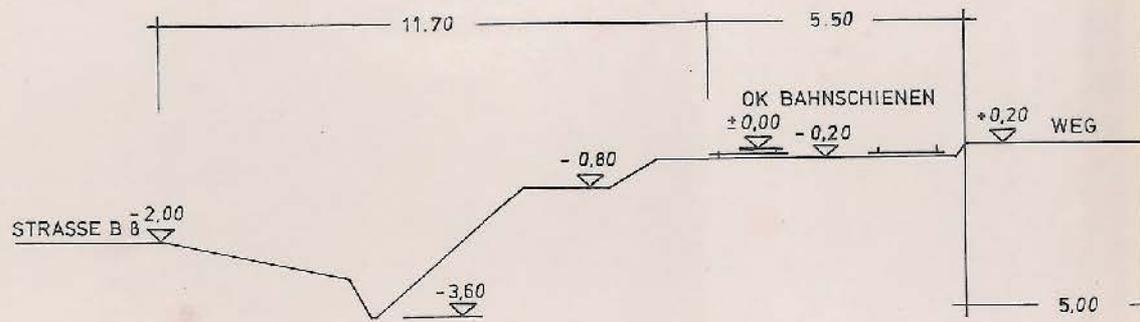
M.: 1:100

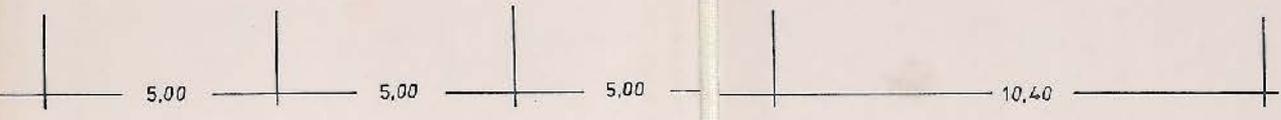
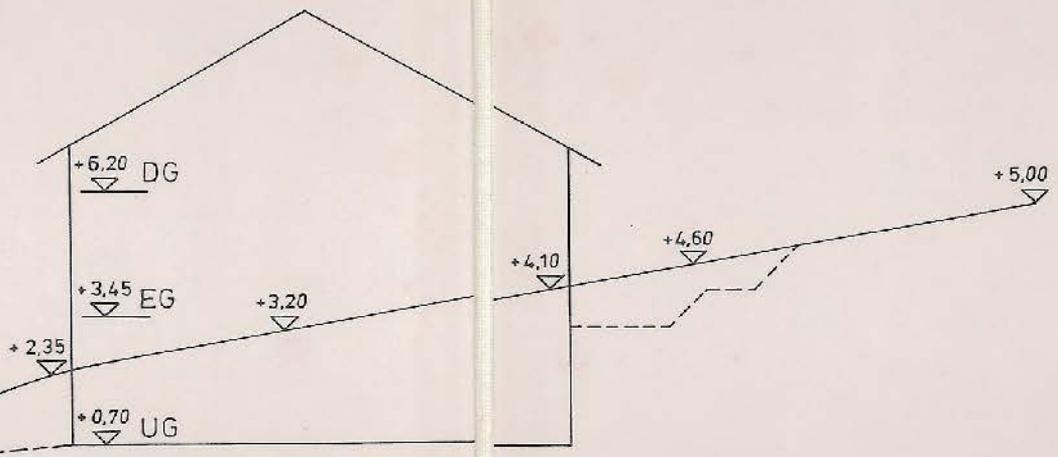
AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUAUFSICHT

PASSAU, 06.10.1958



GELÄNDESCHNITT (SYSTEMSCHNITT VERKLEINERT)





ANTIRACISTISCHER UND
NACHBARN

Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer stimmen der vereinfachten Änderung auf Flurnummer 89/4, 92/58 und 89/3, Gemarkung Heining, gemäß § 13 BauGB zu.

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

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

0.1 Gebäude

- 0.1.1 Dachform: Satteldach mit einer Neigung von 25 - 35°
SD Krüppelwalme sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig (Walmneigung um ca. 6 - 7° steiler als die Hauptdachfläche)
Dachüberstand an Ortsgang und Traufe max. 1,00 m
- 0.1.2 Dachdeckung: Ziegel- oder Betonpfannen, naturrot oder dunkelbraun
- 0.1.3 Kniestock: max. 1,25 m bis OK Pfette
- 0.1.4 Dachaufbauten: Dachgauben sind zulässig; max. 2 Stück pro Dachseite
Fläche max. 1,5 m²
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind sowohl auf Dachflächen als auch an senkrechten Bauteilen, wie Außenwänden und Brüstungen, zulässig.
- 0.1.5 Außenwände: Putzsockel max. 0,50 m dem Geländeverlauf angepaßt
Holzverschalungen sind zulässig
- 0.1.6 Garagen und Nebengebäude: Garagen und Nebengebäude sind in der Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
Aufgrund der Hanglage und damit an der Südseite der Gebäude lärmgeschützte Bereiche (vom Straßenlärm der B 8 und der Bundesbahn) entstehen, sind die Garagen 2-geschossig zu errichten.

0.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig;

Art: Holzlatten-, Hanichel- und Holzbretterzaun; Maschendrahtzaun mit Hecken hinterpflanzt

Höhe: Zaunhöhe max. 1,50 m, Sockelhöhe max. 0,15 m, im Bereich von Sichtfeldern max. 0,80 m

- 0.2.1 Stützmauern: Geländebedingte Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO
i.d.F.v.15.Sept.1977, geändert durch
VO vom 19.Dez.1986)

Immissionsschutz:

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, auf welche die Lärmemissionen der Bahnlinie Passau-Obertraubling oder der B 8 ungehindert einwirken können, sind entsprechend der DIN 4109, Teil 6, Entwurf vom Oktober 1984, für den Lärmpegelbereich IV auszuführen. Demnach sind Fenster mindestens der Schallschutzklasse 4 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 40 dB (A) einzubauen (vgl. VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern). Soweit Balkontüren, Rolladenkästen oder ähnliche Außenbauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das o.g. bewertete Schalldämmmaß aufweisen. Der Einbau von Lüftungseinheiten wird empfohlen.

Wohnräume dürfen nicht über Außenbauteile (z.B. Fenster, Außentüren) belüftet werden, die von der B 8 oder der Bahnlinie Passau-Obertraubling einsehbar sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 II max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
i.S.d.Art. 2 Abs. 4 BayBO;
aufgrund der Geländeneigung ist Hangbauweise E + U anzuwenden
(DG-Ausbau ist zulässig)
- 2.2 GRZ 0,4 Grundflächenzahl bei II Vollgeschossen
max. 0,4
- 2.3 GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl bei II Vollgeschossen
max. 0,8

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 o offene Bauweise

- 3.2   Baulinie
Die Baulinie muß nicht in ihrer ganzen Länge bebaut werden. Unter Ausnutzung der Baugrenzen muß in dieser Flucht gebaut werden.

- 3.3  Baugrenze

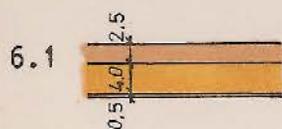
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf

entfällt

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

entfällt

6. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche mit komb. Geh- und Radweg sowie Schrammbord. Die geplante Anliegerstraße entlang der DB-Grenze ist durchgehend mit Leitplanken als Absturzsicherung zu versehen.



Straßenbegrenzungslinie (Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen)

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

entfällt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Gashochdruckleitung (67,5 bar)
Aus Gründen der ständigen Versorgung des Stadtgebietes mit Gas kann die Leitung nicht umgelegt werden. Diese Leitung (DN 250) ist mit einer Grunddienstbarkeit gesichert.

9. Grünflächen

entfällt

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  Anpflanzen von Bäumen

13.2 Die Gehölzpflanzungen sind als standortgerechte, gemischte Baum- und Strauchgesellschaften aufzubauen.

13.3 Neuanpflanzungen von Bäumen in unmittelbarer Nähe der Bundesbahn sind unzulässig.

13.4 Bäume und Großsträucher mit landschaftsfremdem Charakter sind im gesamten Bereich nicht zugelassen.

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen

entfällt

15. Sonstige Planzeichen

15.1  Garage mit Zufahrt in Pfeilrichtung

15.2  Firstrichtung

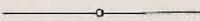
15.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

16.

HINWEISE

16.1 Die Nordgärten, zum Teil auch bebaute Flächen, der Oberliegergrundstücke sind aufgeschüttet. Beim Baugrubenaushub sind deshalb besondere Hangsicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

16.2  vorgeschlagene Grundstücksteilung

16.3  bestehende Grundstücksgrenze

16.4 $\frac{89}{4}$ Flurstücksnummer

16.5  bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer

16.5  bestehendes Nebengebäude