



BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU

P A S S A U
LEBEN AN DREI FLUSSEN

"NÖRDLICH DER RITTSTEIGER STRASSE" ~~1. ÄNDERUNG~~ ⁺

GEMARKUNG HEINING

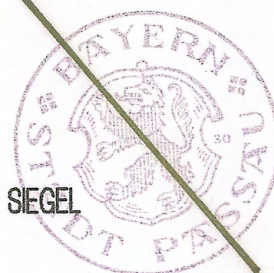
DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 23.02.99 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 25.03.99 BIS 27.04.99 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR.: 6 VOM 17.03.99 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 21.06.99 GEMÄSS § 10 BAUGB I.V. M. ART. 91 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



PASSAU, 05. Juli 1999
STADT PASSAU

Willy Krieger
OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 1 ABS. 2 ZUR GENEHMIGUNG VORGELEGT.
DIE REGIERUNG HAT MIT SCHREIBEN VOM KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN
GELTEND GEMACHT.



LANDSHUT,
REGIERUNG VON NIEDERBAYERN

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR.: 24 AM 22.11.00 RECHTSVERBINDLICH.

DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.



PASSAU, 16. November 2000
STADT PASSAU

Willy Krieger
OBERBÜRGERMEISTER

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



BAUGRENZE



EINFAMILIENHÄUSER+DOPPELHÄUSER / EINFAMILIENHÄUSER



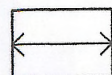
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



STRASSENBEGRENZUNGSLINE



SICHTFELD, INNERHALB DER SICHTFELDER DARF DIE SICHT AB 0,8 M ÜBER STRASSENÖBERKANTE DURCH NICHTS BEHINDERT WERDEN.



FIRSTRICHTUNG



GARAGEN, ZUFAHRT IN PFEILRICHTUNG

SD/PD

SATTELDACH/PULTDACH



RECYCLINGHOF STUFE 1 (CONTAINERINSEL)



TRAFOSTATION



KINDERSPIELPLATZ



VON EINZÄUNUNG FREIZUHALTENDER RASENSTREIFEN
ZÄUNGSGRENZE 50 CM HINTER FAHRBAHN RAND AUF
ZWISCHENBEREICH IST DEM PRIVATEN GRUNDSTÜCK ZUGEORDNET



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE FÜR VERBRAUCHERMARKT MIT VERKAUFSFLÄCHEN
800 M² FÜR LEBENSMITTEL UND 200 M² FÜR GETRÄNKE
VORGESCHRIEBENE BAUWEISE: EG + UG
BOSCHUNGSNEIGUNG MAX: 1 : 2

PFLANZGEBOT IN AUF- UND ABTRAGSBOSCHUNGEN:
HECKENPFLANZUNG AUS HEIMISCHEN STRAUCHARTEN (NADELGEHÖLZE SIND AUSGESCHLOSSEN).

PFLANZDICHTHEIT PRO 100 M²:

- 90 STRÄUCHER, 3 - 5 TRIEBE, HOHE 60 - 150 CM
- 3 HEISTER, 2 X V, MB, 250 - 300 CM



OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



ZU ERHALTENDES KARTIERTES BIOTOP

B 225/4 UND B 225/5: NASSER BEREICH MIT FRAGMENTARISCHER HOCHSTAUDENFLUR UND LOCKEREREN GEHOLZBESTÄNDEN.

B 48/2BV: AN DEN GELTUNGSBEREICH ANGRENZENDE DURCHNÄSSTE MÄDESUSS-HOCHSTAUDENFLUR, ENTLANG DES GELTUNGSBEREICHES SCHLEHEN-HECKE.



ZU ERHALTENDE BÄUME UND GEHOLZSTRUKTUREN



ZU PFLANZENDER LAUBBAUM



ZU PFLANZENDE FREIWACHSENDE HECKE AUS HEIMISCHEN STRAUCHARTEN (NADELGEHOLZE SIND AUSGESCHLOSSEN)

MINDESTENS 2-REIHIG, PFLANZABSTAND CA. 1,20 M, PFLANZGEBOT
PFLANZQUALITÄT: VERPFLANZTE STRÄUCHER, 3-5 TRIEBE, HOHE 80 - 150 CM.



FREIWACHSENDE HECKE WIE VOR, JEDOCH PFLANZENART SCHLEHE



FREIWACHSENDE HECKE WIE VOR, JEDOCH PFLANZUNG FREIGESTELLT.



BEPFLANZUNG VON PKW-STELLFLÄCHEN GEM. TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.



FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN ZUM BAUANTRAG.



MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.



ZU RODENDE STRÄUCHER



VORBEHALTSFLÄCHE FÜR DEN AUSBAU DER RITTSTEIGER STRASSE

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)
PRO WOHNGEBAUDE SIND MAX. 2 WOHN EINHEITEN ZULÄSSIG.

1.2 GRZ MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL:
PARZELLEN 1 - 20 GRZ MAX. 0,3
PARZELLEN 21 - 38 GRZ MAX. 0,4
PARZELLE 39 GRZ MAX 0,6

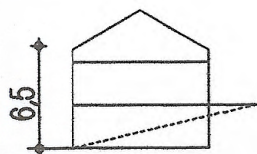
1.3 GFZ MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,7

1.4 II MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

1.5 o OFFENE BAUWEISE

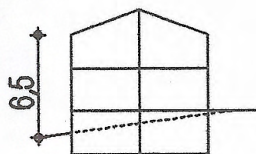
1.6 GEBÄUDE

1.6.1 UNTERGESCHOSS UND ERDGESCHOSS



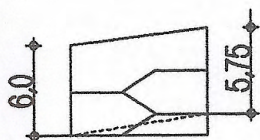
AUSBAU DES DACHGESCHOSSES ZULÄSSIG
DACHGAUBEN AB EINER DACHNEIGUNG VON 30° ZULÄSSIG, JEDOCH
MAX. 2 STÜCK. PRO SEITE MIT MAX. VORDERFLÄCHE VON JE 1,75 M²
TRAUFHOHE TALSEITS MAX. 6,5 M
TRAUFHOHE BERGSEITS MAX. 4,25 M
DACHNEIGUNG 25° - 33°

1.6.2 ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS OHNE DACHAUSBAU

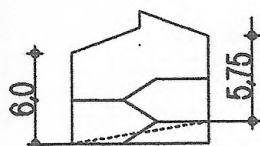


DACHGAUBEN SIND UNZULÄSSIG
TRAUFHOHE TALSEITS MAX. 6,5 M
TRAUFHOHE BERGSEITS MAX. 5,0 M
DACHNEIGUNG 15° - 25°

1.6.3 VERSETZTE EBENEN (SPLIT-LEVEL)



DACHGAUBEN SIND UNZULÄSSIG
TRAUFHOHE TALSEITS MAX. 6,0 M
TRAUFHOHE BERGSEITS MAX. 5,75 M
DACHNEIGUNG 5° - 9°



ODER VERSETZTE PULTDÄCHER
TRAUFHOHE TALSEITS MAX. 6,0 M
TRAUFHOHE BERGSEITS MAX. 5,75 M
DACHNEIGUNG 10° - 22°

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

2.1 DACHEINDECKUNG:
ZIEGEL ODER DACHSTEINE NATURROT ODER GRAU.
METALLDECKUNG IN ZINK, KUPFER ODER EDELSTAHL IN GEFÄLTZTER AUSFÜHRUNG

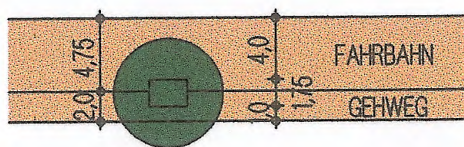
2.5 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE SIND IN DACHFORM, DACHNEIGUNG UND EINDECKUNG SOWIE WANDFLÄCHEN DEM HAUPTGEBAUDE ANZUGLEICHEN.
OFFENE FAHRZEUGUNTERSTELLPLÄTZE SIND ZUGELASSEN
AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUSAMMENGESetzte GARAGEN SIND EINHEITLICH ZU GESTALTEN.

2.6 STUTZMAUERN
SIND NUR BEI GELÄNDEBEDINGEN ERFORDERNIS ZULÄSSIG:
MAX. HOHE 1,50 M BEI GARAGENZUFahrTEN
MAX. HOHE 0,75 M ZWISCHEN DEN PARZELLEN
BEIM UBERGANG IN DIE FREIE NATUR UNZULÄSSIG

2.7 ZULÄSSIGE EINFRIEDUNGEN:
HOLZZÄUNE MIT STEHENDER LATTUNG ODER MASCHENDRAHTZÄUNE, HOHE BIS 1,50 M.
MASCHENDRAHTZÄUNE SIND ZU HINTERPFLANZEN.
GARTENMAUERN SIND UNZULÄSSIG, AUCH ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN

2.8 VERKEHRSFLÄCHEN

2.8.1 PLANSTRASSE A:
SAMMELSTRASSE, FAHRBAHNBREITE 4,75 M, GEHWEGBREITE 2,0 M,
ABGRENZUNG DURCH BORDSTEIN
DIE BAUMSCHEIBEN SIND TEILWEISE IM GEHWEG, TEILWEISE IN DER FAHRBAHN
DER GEHWEG IST IM BEREICH DER BAUMSCHEIBEN AUF 1,0 M MINDESTBREITE,
DIE FAHRBAHN AUF 4,0 M MINDESTBREITE REDUZIERT



2.8.2 PLANSTRASSE B UND C:
SPIELSTRASSE, IM EINFahrTSBEREICH DURCH EINEN PFLASTERSTREIFEN ALS 3-ZEILER MARKIERT
FAHRBAHN MIT MEHRZWECKSTREIFEN AUS PFLASTERSTEINEN, UNTERTEILT DURCH EINE
ENTWÄSSERUNGS RinNE ALS 3-ZEILER

2.8.3 KOMBINIRTER GEH- UND RADWEG
WASSERGE BUNDENE DECKE
BREITE 2,0 M, BETONBRETT ALS ABSCHLUSS BERGSEITS

3. GRUNORDNUNG:

3.1 DIE NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE, MIT AUSNAHME DER FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE, WEGE, ZUFAHRTEN SIND ZU BEPFLANZEN UND ANZUSÄEN.
DIE BEPFLANZUNG HAT GRUNDSÄTZLICH MIT HEIMISCHEN STANDORTGERECHTEN BÄUMEN STRÄUCHERN UND STAUDEN ZU ERFOLGEN.
DER ANTEIL AN KONIFEREN UND "NICHTHEIMISCHEN" DARF 10% DER GESAMTSTÜCKZAHL NICHT ÜBERSCHREITEN.
ALS BÄUME SIND NUR HEIMISCHE ARTEN ZUGELASSEN.

3.2 PKW-STELLFLÄCHEN AUF PARZELLE 39 SIND EINZUGRUNEN UND MIT PFLANZSTEIFEN FÜR BÄUME UND STRÄUCHER ZU GLIEDERN. JE 5 STELLPLATZE SIND ZU PFLANZEN:
- EIN BAUM IN DER QUALITÄT 3XV, MDB, STU 18 -20
- 10 M2 STRÄUCHER BZW. BODENDECKER

3.3 GELÄNDEBEDINGTE STUTZMAUERN SIND EINZUGRUNEN DURCH PFLANZUNG VON GEHOLZEN ODER STAUDEN IN VORGELAGERTEN PFLANZFLÄCHEN ODER DURCH DIE VERWENDUNG ÜBERHÄNGENDER ARTEN.

3.4 PFLANZENARTEN SIND FÜR FOLGENDE BEREICHE FESTGELEGT:

- BAUMREIHE PLANSTRASSE A:
QUERCUS ROBUR - STIEL-EICHE, H, 4XV, IC, STU 20 - 25
- BAUMREIHE PLANSTRASSE B:
CORYLUS COLUMNA - BAUM-HASEL, H, 3XV, MDB, STU 20 - 25
- BAUMREIHE PLANSTRASSE C:
ACER CAMPESTRE - FELD-AHORN, H, 3XV, MDB, STU 20 - 25
- FREIWACHSENDE HECKE IM NORD-ÖSTLICHEN GRUNDSTÜCK:
PRUNUS SPINOSA - SCHLEHE, VSTR, 3 TR, 60 - 100

3.5 ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SIND FOLGENDE MASSNAHMEN DURCHZUFÜHREN:

1

DOBEL MIT ALTGRASBESTÄNDEN, HOCHSTAUDENFLUREN UND LOCKEREN GEHOLZBESTÄNDEN (BRENNESSEL, MADESUSS, BÄRENKLAU, KLAPPERTOPF - EICHE, KIRSCHKE, ESCHKE , HOLUNDER, BROMBEERE).

- ERHALT ALS SUKZESSIONSFLÄCHE
- FREISTELLEN DER EICHEN DURCH VEREINZELTE ENTNAHME DER ESCHEN U. ESCHENSÄMLINGE
- AUSMAHEN DER BRENNESSELFLÄCHEN UND BESEITIGEN DES MÄHGUTS
- PFLANZUNG VON HAINBUCHEN: SOL-STBU, STU 16-20, 350 - 400

2

ZUM BAU DES KOMBINIERTEN FUSS- UND RADWEGS SIND CA. 8 STRÄUCHER (CORYLUS AVELLANA, PRUNUS SPINOSA UND PRUNUS AVIUM-SÄMLINGE) ZU RODEN.

ALS ERSATZ WERDEN GEPFLANZT:

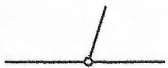
- 10 STCK. PRUNUS SPINOSA vSTR, 3TR, 100 - 150
- 10 STCK CRATAEGUS MONOGYNA vSTR, 3 TR, 60 - 100
- 10 STCK. CORYLUS AVELLANA, vSTR, 5TR, 100 - 150

3

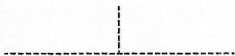
BAUMPFLANZUNG: JUGLANS REGIA - WALNUSS, H, 3XV, MDB, STU 20 - 25

- 3.6 FGPL FÜR DAS IM PLAN FESTGELEGTE BAUVORHABEN IST IM RAHMEN DER EINGABEPLANUNG EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN VOM BAUHERRN VORZULEGEN, DER ZUM INHALT DER BAUGENEHMIGUNG GEMACHT WIRD.
- 3.7 WÄHREND SÄMTLICHER BAUMASSNAHMEN IST DURCH GEEIGNETE VORKEHRUNGEN SICHERZUSTELLEN, DASS DER TALRAUM MIT SEINEN ANGRENZENDEN WÄLDERN UND DIE DOBL VON EINSCHWEMMUNGEN VERSCHONT BLEIBEN.

HINWEISE



BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN



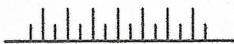
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



HOHENLINIEN

28

PARZELLENNUMMERIERUNG



BÖSCHUNG



DER URSPRÜNGLICH VORGESEHENE BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH DER RITTSTEIGER STRASSE“, GEMARKUNG HEINING, WURDE NICHT RECHTSKRÄFTIG. DIE IN SICH ABGESCHLOSSENE 1. ÄNDERUNG TRITT DAHER AN DESSEN STELLE. DIE BEZEICHNUNG „1. ÄNDERUNG“ ENTFÄLLT SOMIT.

