

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"An der Rittsteiger Straße IV"

Passau, den 06.11.1981

STADT PASSAU

Amt für

Stadtplanung und Bauaufsicht

1.9. Enghardt

Beschlossen gem. § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 Bay BO
in der Sitzung vom 11.2.82.

Passau, den 12.2.82



Königshaus

OBERBÜRGERMEISTER

Die Regierung von Niederbayern hat die Änderung des
Bebauungsplanes gemäß § 11 BBauG
am _____ genehmigt

Landshut, den _____

REGIERUNG VON NIEDERBAYERN

Bekanntmachungsvermerk:

Die Änderung wurde ortsüblich durch AMTSBLATT NR. 11
am 7.4. 1982 bekanntgemacht.

Passau, den 12.12.1982

STADT PASSAU



Königshaus

OBERBÜRGERMEISTER

VEREINFACHTE ÄNDERUNG
GEMÄSS § 13 BBauG

Grund der Änderung:

Der jetzige Grundstückseigentümer will die im Bebauungsplan ausgewiesenen Reihenhäuser anstelle von Pultdächern mit Satteldächern vorsehen.
Außerdem soll die Baugrenze für die viergeschossige Kuppenbebauung geringfügig erweitert werden.

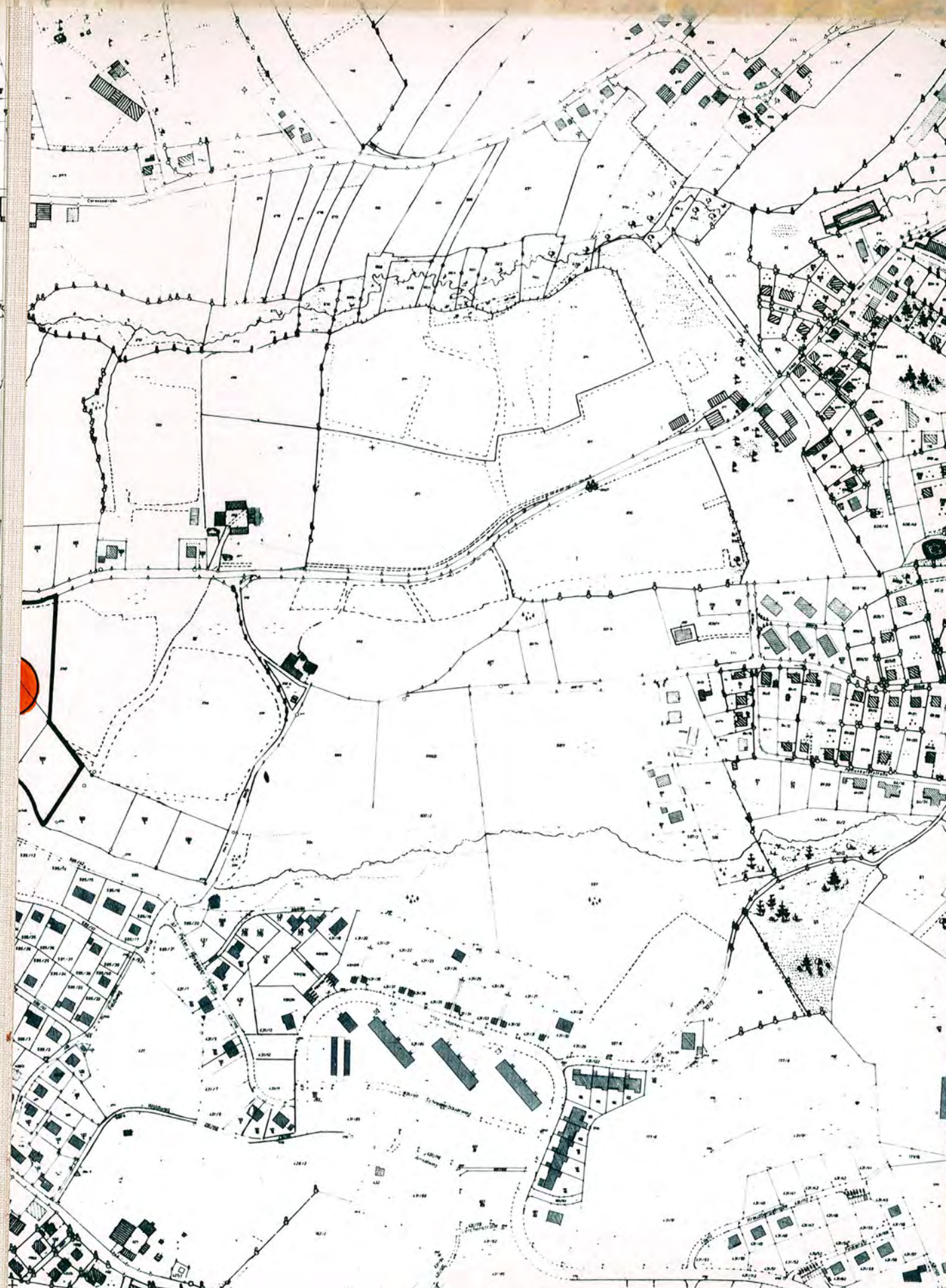
Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer stimmen der vereinfachten Änderung auf Flurstücksnummer 591
Gemarkung Heining, gemäß § 13 BBauG zu.

Antragsteller:

Fl.Nr.	Name, Anschrift	Unterschrift
591	Bavaria-Generalbau GmbH, Bayerstraße 2, 8000 München 2	

Nachbarn:

Fl.Nr.	Name, Anschrift	Unterschrift
571/50	Fa. EWO Kommanditgesellschaft f. Eigenheim u. Wohnungsbau, Dr. Hanns Maier in München	DONAU TREUHAND VERWALTUNGSGESELLSCHAFT FÜR HAUS- UND GRUNDSTÜCK MBH SCHARDINGER-STR. 13 8890 PASSAU TEL 0861/34755
571/82	Leidinger Lothar, Passau	Lothar Leidinger
571/12	Kempe Uwe, Dingolfing	Uwe Kempe
571/15	Krampf Kurt und Ehefrau Ursula, Passau	Kurt Krampf Ursula Krampf
571/45	Stadt Passau	Stadt Passau
595	Stadt Passau	Liedenschaftsamt
590/4	Harreiter Anita	
590	Damberger Josef und Ehefrau Rosa	Damberger Josef Rosa Damberger
585	Funda Aloisia, Rittsteig	Funda Aloisia
585/4	Funda Karl Heinz, Brackwede	Funda
585/3	Heidenberger Ingeborg, Pillham	Heidenberger Ingeborg



**BEB. PL.
RITTSTEIG**

LEGENDE

DACHFORM: PULT UND SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 10-27°

TRAUFHÖHE:

BEI EINEM VOLLGESCHOSS	3.00m
BEI ZWEI VOLLGESCHOSSEN	6.50m
BEI VIER VOLLGESCHOSSEN	12.50m

590

NORD
M. 1:1000

**DECKPLATT NR. 1
ZUM BEBAUUNSPL.
AN DER RITT-
STEIGERSTR. IV
27.10.1981**

BEB. PL. FICHER WEST

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BBauG

0.1 Bauweise

0.11 o offen

0.12 g geschlossen

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.21 Mehrfamilienhausgrundstücke
Größe nach WE

0.22 Einfamilienhausgrundstücke
Größe 200 m² bis 500 m²

0.3 Firstrichtung

0.31 Die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum
Mittelstrich der Zeichen 2.1 und 2.2, für unter-
geordnete Gebäudeteile kann die Firstrichtung
frei gewählt werden.

Festsetzungen nach Art. 107 BayBO

(äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

0.4 Gebäude

0.41 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!).

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

0.43 Geschoßhöhen: max. 3,00 m

0.44 Sockelhöhe: max. 0,30 m

0.45 Kniestock: unzulässig

0.461 Dachform:

Pult- und Satteldach mit gleicher Neigung von 10 - 20° für beide Dachflächen

0.462 Dachdeckung: in naturroten Dachziegeln, der Farbton für Verblechungen und Rinnen ist dem der Dachfläche anzugleichen, für die gesamte Anlage einheitlich

0.463 Dachaufbauten:

Dachflächenfenster, Gaupen und Dacheinschnitte sind zulässig

0.464 Dachüberstand: Ortgang: max. 0,30 m
Traufe: max. 0,30 m

0.465 Außenwände und Gartenmauern sind zu verputzen, grelle Farbanstriche sind unzulässig. Ausnahmen können bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen zugelassen werden.

0.5 Garagen und Nebengebäude

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

0.51 Kellergaragen und Garagen mit Untergeschoß sind zulässig.

0.52 Eingeschossige Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdach bzw. Pultdach auszubilden. Traufhöhe auf der Einfahrtsseite nicht über 2,50 m.

0.53 Zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.

0.6 Einfriedungen

0.61 Einfriedungen bei der Kuppenbebauung sind unzulässig, sowie im Vorgartenbereich der Einfamilienhausanlage.

0.62 Stützmauern, auch geländebedingte, sind unzulässig. Geländeunterschiede sind abzuböschern und zu bepflanzen.

Abböschungen sind nachbarlich aufeinander abzustimmen.

0.63 Art und Höhe

Holzplatten-, Weide-, Flecht-, Palisaden- oder Maschen-
drahtzaun mit Heckenhinterpflanzung (Hecken sind auf
Zaunhöhe zu halten.)

Höhe an der öffentlichen Verkehrs-
fläche

max. 1,0 m

Höhe zwischen den Grundstücken

max. 1,3 m

0.64 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

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

E+3

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

- 2.2

E+U

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 O offene Bauweise
- 3.2 g geschlossene Bauweise
- 3.3  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 Ausbaubreite
- 6.2  Gehsteige
- 6.3  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen
- 6.4  Private Geh- und Fahrwege
- 6.5  Maßzahl bestehend
- 6.6  Maßzahl geplant

7. Flächen für Versorgungsleitungen

7.1



Umformerstation

8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen
entfällt

9. Grünflächen

9.1



öffentliche Grünfläche

9.2

entfällt

9.3



öffentlicher Kinderspielplatz

9.4



privater Kinderspielplatz

9.5



bestehende Bäume, Büsche und Sträucher

9.6



neu anzupflanzende Bäume,
Büsche und Sträucher

10. Wasserflächen

entfällt

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



Flächen für Gemeinschaftsgaragen, Zufahrt in Pfeilrichtung

13.4

TGa

Tiefgarage bzw. Kellergaragen

13.5



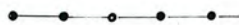
Ein- und Ausfahrt

13.6



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

13.7



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

14. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

14.1

entfällt

14.2

entfällt

14.3



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

14.4



Hauptabwasserleitung bestehend

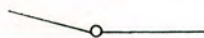
14.5



Hauptabwasserleitung geplant

15. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

15.1



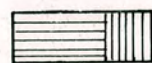
Flurstücksgrenze mit Grenzstein

15.2



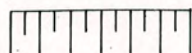
Wohngebäude

15.3



Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

15.4



Böschung

15.5



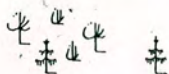
Höhenlinien

15.6

590/2 530/3
591 TEILF 590

Flurstücksnummern

15.7



Gehölzgruppe