

ARCH. KRASSLER + REITER						
alt						Akte
	14. Jan. 1999					
neute						

INGENIEURGESELLSCHAFT

Ludwig-Eckert-Str. 10  
D-93049 Regensburg  
Telefon 0941/2004-0  
Telefax 0941/2004-200  
e-mail: ebb@donau.de

## **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET "GRANECK" DER STADT PASSAU**

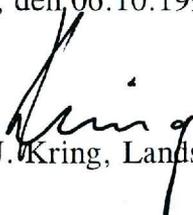
Auftraggeber: Architekturbüro  
Krassler + Reiter  
Neuburger Str. 48  
94032 Passau

Proj. Nr.: 701 189

Aufgestellt: Regensburg, den 06.08.1997

Geändert: Regensburg, den 06.10.1997

  
i.V. A. Geiler

  
i.A. J. Kring, Landschaftsarchitekt

# INHALT

**Übersichtslageplan M 1:5000**

**Bebauungsplan M 1:1000**

**Straßenquerschnitte**

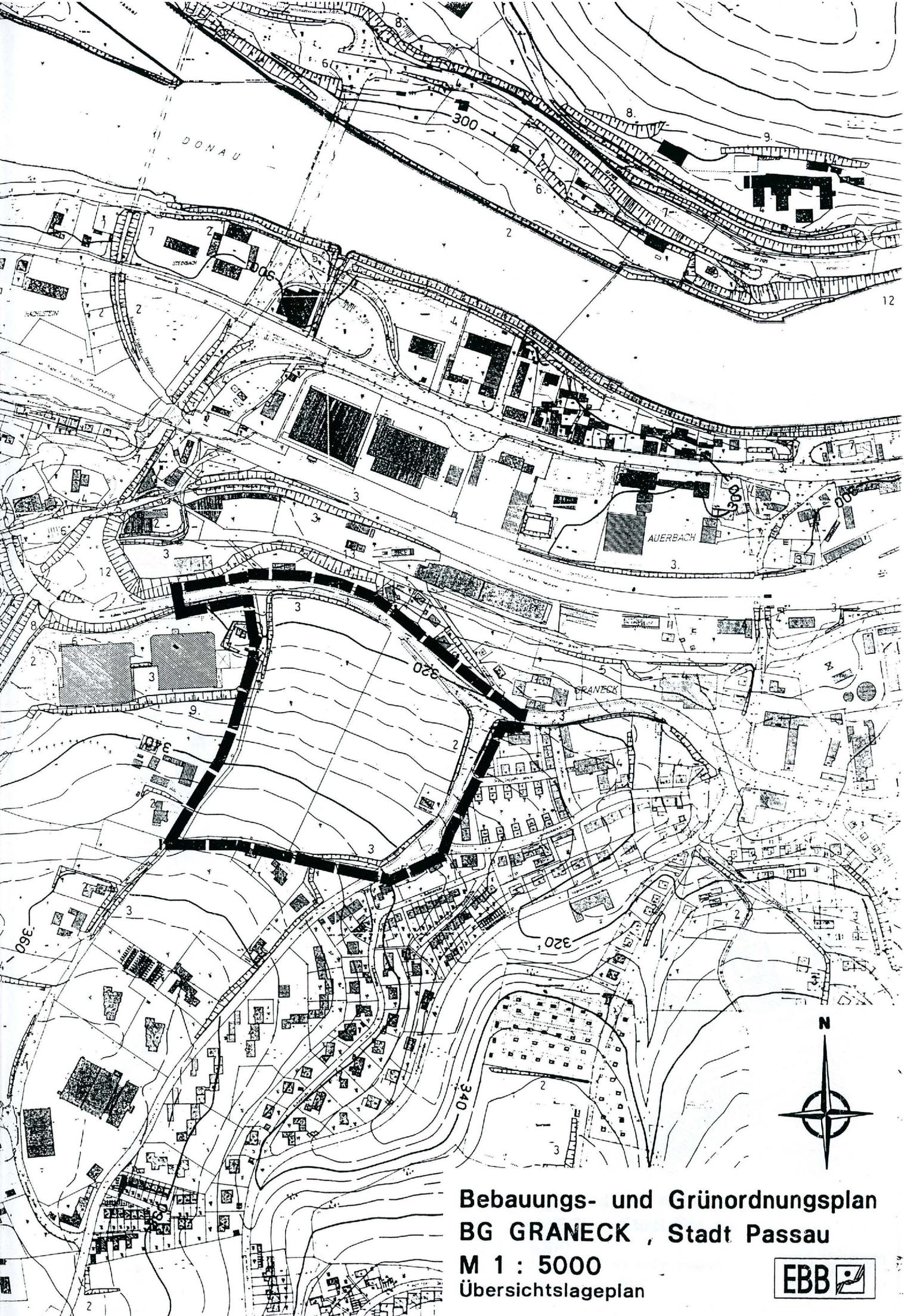
**Festsetzungen**

Planzeichen als Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

Hinweise

**Verfahren**



**Bebauungs- und Grünordnungsplan**  
**BG GRANECK , Stadt Passau**  
**M 1 : 5000**  
**Übersichtslageplan**





**Knotenpunkt 2  
mit Signalanlage  
auszubauen**

**Knotenpunkt 1  
mit Signalanlage  
auszubauen**

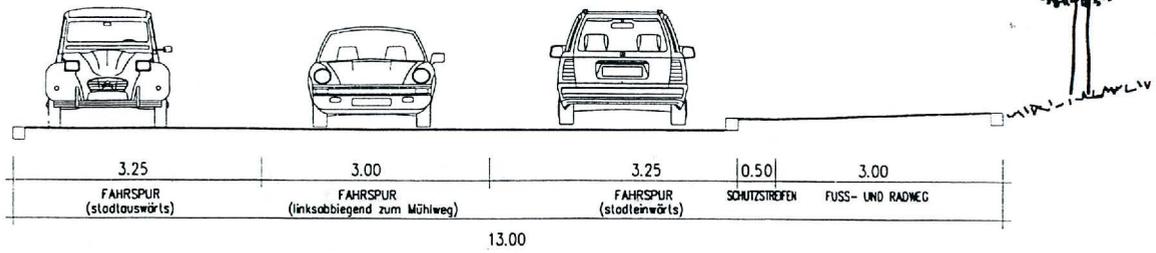
Architekturbüro Krassler+Reiter  
 Neuburger Straße 48  
 94032 Passau  
 Tel. 0851/95565-0  
 Fax. 0851/51071

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
 BG GRANECK, Stadt Passau  
 M 1 : 1000**  
 Kataster zur Maßentnahme nur bedingt geeignet  
 Entwurf vom 06.08.1997  
 geändert: 06.10.1997

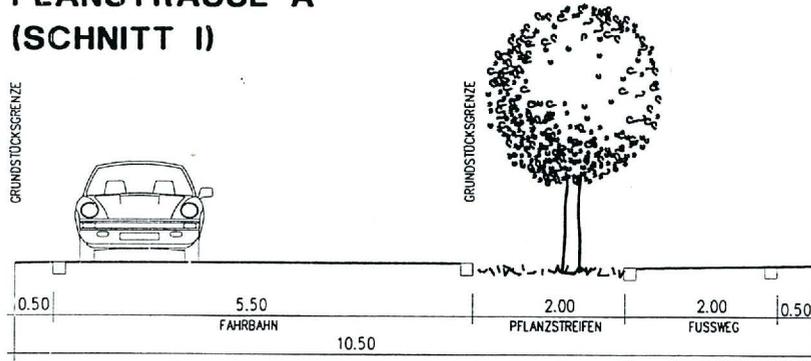


# STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100

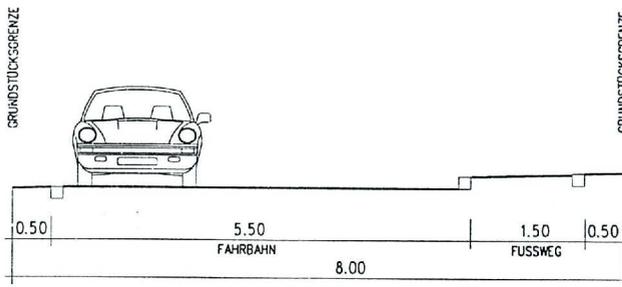
## ÄUSSERE SPITALHOFSTRASSE (REGELQUERSCHNITT)



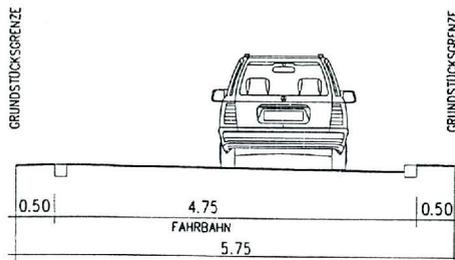
### PLANSTRASSE A (SCHNITT I)



### PLANSTRASSE A (SCHNITT II)

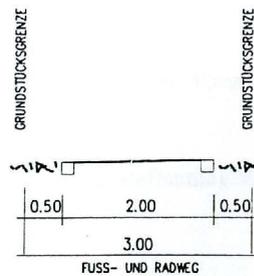


### PLANSTRASSE B



### FUSS- UND RADWEG

ÖFFENTLICH GEWIDMETER EIGENTÜMERWEG  
MIT VERSORGUNGSSTREIFEN



Bebauungs- und Grünordnungsplan  
BG GRANECK , Stadt Passau

Entwurf vom 06.08.1997  
geändert: 06.10.1997



# Planzeichen als Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## Nutzungsschablone

WA	II	Gebietsart	Zahl d. Vollgeschosse
0,4	0,6	GRZ	GFZ
o	-	Bauweise	-

## 1. Bauliche und sonstige Nutzung

**GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO),  
nicht zugelassen sind Tankstellen, Lagerhäuser und -plätze und Multiplex-Kinos  
GRZ und GFZ (ohne TG) wie in Nutzungsschablone

**GE'** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO),  
nicht zugelassen sind Tankstellen, Lagerhäuser und -plätze und Multiplex-Kinos  
Während der Nacht (22.00 - 7.00 Uhr) darf dort ein flächenbezogener  
Schallleistungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten werden.  
Der Störungsgrad wird entsprechend einem MI festgesetzt.  
GRZ und GFZ (ohne TG) wie in Nutzungsschablone

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO),  
nicht zugelassen sind Tankstellen und Multiplex-Kinos  
GRZ und GFZ (ohne TG) wie in Nutzungsschablone

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO),  
GRZ und GFZ (ohne TG) wie in Nutzungsschablone

**I,II,III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**o g** Bauweise (o=offen), (g=geschlossen)

 Baugrenze, die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs.4 u. 5 BayBO sind einzuhalten

 Firstrichtung zwingend



Einzuhaltende Richtung des Dachgefälles bei Pultdächern (Parz. Nr. 18 - 35)



Umgrenzung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen und Stellplätzen  
TG = Tiefgarage mit Zufahrtsrichtung,  
St = Stellplatz  
W = Wertstoffinsel



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie und Linie zwischen öffentlichen und privaten Flächen



Rad- / Fußweg (EW x = öffentlich gewidmeter Eigentümerweg)



beschränkt öffentlicher Weg, nur für Fußgänger,  
gesperrt für Fahrzeuge aller Art - ausgenommen Anlieger



Verkehrsflächen mit besonderer Nutzung auf Privatgrund (TG-Zufahrt)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Ga

Garagen



Zufahrtsbereiche



bestehendes Gebäude mit Zufahrt, genießt Bestandsschutz

## 2. Grünordnung



Private Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



zu erhaltende Bäume



zu beseitigende Bäume



neu zu pflanzende Bäume (Standortvorschlag)

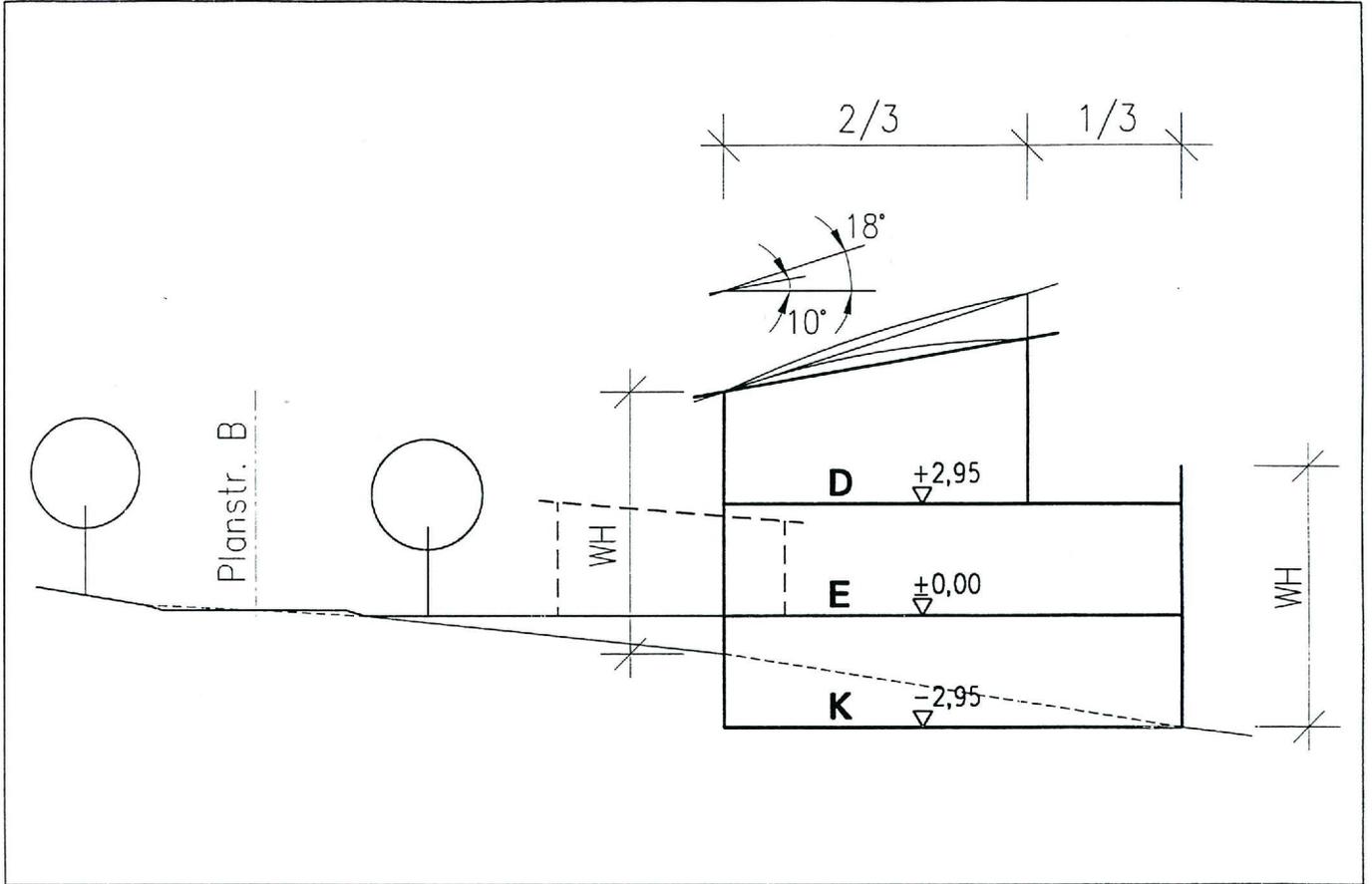


neu zu pflanzende Bäume (Standort wie Planzeichen)



Öffentlicher Kinderspielplatz

## 3. Systemschnitt (M 1 : 200) für Parzellen Nr. 18 -35



# Textliche Festsetzungen

## 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 98 BayBO)

### 1.1 Gebäude im GE'/GE-Gebiet:

#### 1.1.1 Dachformen, Neigung, Deckung:

Satteldach	5° - 20°
Walmdach	5° - 20°
Zeltdach	5° - 20°
Pulldach	5° - 20°
	5° - 10° bei Gebäudebreiten über 10 m
Sheddach -	max. 60°
Tonnendach	max. Scheitelhöhe b/8
Flachdach	

Dachdeckung bei geneigten Dächern: Blech, Ziegel- oder Betondachsteine, Kies

#### 1.1.2 Fassadengestaltung

Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen ist mit der Stadt Passau - Stadtplanung - abzustimmen.

Generell sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

#### 1.1.3 Wandhöhe talseits max. 14,0 m

### 1.2 Gebäude im MI-Gebiet:

#### 1.2.1 Dachformen, Neigung, Deckung:

Satteldach	20° - 30°
Walmdach	20° - 30°
Zeltdach	5° - 20°
Pulldach	5° - 20°
	5° - 10° bei Gebäudebreiten über 10 m (oder versetzte Pulldächer)
Tonnendach	max. Scheitelhöhe b/8
Flachdach	

Dachdeckung: Blech, Ziegel- oder Betondachsteine, Kies

#### 1.2.2 Fassadengestaltung

nur Putzfassaden zulässig; ansonsten analog Ziff. 1.1.2

#### 1.2.3 Wandhöhe talseits max. 13,0 m

**1.3 Gebäude im WA-Gebiet:****1.3.1 Doppelhäuser                      Parzellen Nr. 4 - 17**  
**Reihenhaus                              Parzellen Nr. 1 - 3**

Je Doppelhaus bzw. Reihenhaus ist max. 1 Wohneinheit zulässig  
Ausnahme: zusätzlich eine Einliegerwohnung

**1.3.1.1 Dachformen, Neigung, Deckung:**

Satteldach	30° - 35°
mittig versetztes Pultdach	20° - 30°
Tonnendach	

1.3.1.2 Dachdeckung:            Blech, Ziegel- oder Betondachsteine

1.3.1.3 Dachaufbauten:        je Doppelhaus bzw. Reihenhaus  
1 Dachgaube pro Dachseite  
Vorderansichtsfläche je Gaube max. 2,00 m<sup>2</sup>

1.3.1.4 Sockel:                      Putzsockel max. 0,50 m

1.3.1.5 Wandhöhe                  talseits    max. 7,00 m

**1.3.2 Stadthäuser nach Systemschnitt            Parzellen Nr. 18 - 35**

Je Stadthaus ist max. 1 Wohneinheit zulässig  
Ausnahme: zusätzlich eine Einliegerwohnung

**1.3.2.1 Dachformen, Neigung, Deckung:**

Pultdach	10° - 18°
Tonnendach	
Terrassen auf Flachdach	

1.3.2.2 Dachdeckung:            Blech, Ziegel- oder Betondachsteine

1.3.2.3 Dachaufbauten:        unzulässig

1.3.2.4 Sockel:                      Putzsockel max. 0,50 m

1.3.2.5 Wandhöhe (WH):            tal- und bergseitseits    max. 6,80 m

#### 1.4 Garagen

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

An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.

Bei der Tiefgarage ist die Dachfläche zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

#### 1.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzlatten- oder Maschendrahtzäunen jeweils mit Heckenhinterpflanzung mit max. 1,50 m Höhe im WA/MI zulässig. Höhe im Bereich von Sichtfeldern max. 0,80 m.

Im GE/GE' sind Maschendrahtzäune mit max. 2,00 m Höhe zulässig.

#### 1.6 Geländeangleichungen / Stützmauern

Geländeangleichungen, insbesondere an benachbarten Grundstücksgrenzen, sind mit Böschungen im natürlichen Gefälle vorzunehmen und zu bepflanzen.

Geländebedingte Stützmauern sind im WA und MI bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, im Bereich von TG-Zufahrten bis max. 2,00 m, zulässig.

Im GE/GE' sind geländebedingte Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.

Sämtliche Stützmauern ab einer Höhe von 1,50 m sind zu begrünen.

#### 1.7 Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (siehe hierzu auch Ziffer 2.2)

#### 1.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mit der Stadt Passau abzustimmen (Werbeanlagensatzung).

#### 1.9 Sonnenenergie

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

#### 1.10 Verkehrsplanung

Die Knotenpunkte der Äußeren Spitalhofstraße mit Vornholzstraße und Mühlweg erhalten eine Vollsignalisierung mit Ausbau der Fahrspuren.

Die Äußere Spitalhofstraße wird gemäß Regelquerschnitt ausgebaut.

#### 1.11 Abwehrender Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. ihrer Zufahrten müssen § 3 Abs. 5 DVBayBO vom 02.07.82 (GVBl. S.452) und DIN 14090 entsprechen.

## 2 Grünordnung

### 2.1 Öffentliche Grünflächen

#### Bäume an Verkehrsflächen:

Die Bepflanzung an der Äußeren Spitalhofstraße im Bereich des geplanten GE ist mit der gleichen Baumart entlang der gesamten Äußeren Spitalhofstraße und der Vornholzstraße fortzuführen. Ansonsten stehen für die Bepflanzung an Verkehrsflächen die folgenden Gehölze zur Verfügung:

<i>Bäume</i>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocast.	Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winter-Linde

#### Pflanzgröße

##### Bäume an Verkehrsflächen

Für die im Plan dargestellten Gehölze an Verkehrsflächen sind ausschließlich Hochstämme mit dem Mindeststammumfang 20-25 cm (4 x verpflanzt, mit Wurzelballen) zu verwenden. Das jeweils verkehrstechnisch notwendige Lichtraumprofil (Kronenaufastung) und der von den Straßenträgern vorgeschriebene Abstand vom Fahrbahnrand ist einzuhalten.

### 2.2 Private Grünflächen

#### Grüngürtel

Das Baugebiet ist durch einen breiten parkartig gestalteten Grüngürtel durchzogen, der das geplante Baugebiet gestalterisch in die Landschaft einbindet.

Am westlichen und östlichen Rand des Baugebiets sind zur Anbindung an die benachbarten Obstwiesen und als Ausgleich für die Überplanung der Obstwiese im Nordosten verstärkt Obstbäume zu pflanzen.

Als Windschutz ist die Bepflanzung am westlichen Rand des Baugebiets dichter zu gestalten und durch Strauchpflanzungen zu ergänzen.

Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten autochthonen Gehölzen (vgl. Pflanzliste).

#### Gehölze für Grünflächen:

<i>Bäume</i>		<i>Sträucher</i>	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Corylus avellana	Hasel
Betula pendula	Hängebirke	Crataegus oxyacantha	Zweigriffel. Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingriffel. Weißdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne	Cornus mas	Kornelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stiel-Eiche	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Sorbus aucuparia	Eberesche	Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere	Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide	Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Tilia cordata	Winter-Linde	Rosa arvensis	Hecken-Rose
standorttypische Obstbäume (Hochstamm)		Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Einzelbäume:

Zulässig sind nur Hochstämme mit Mindeststammumfang 16-18 cm bzw Stammbüsche (mind. 3x verpflanzt).

Gehölzpflanzungen (flächig)

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt. 200 - 250 h

Sträucher: Sträucher, 2 x verpflanzt, 100-150 h

**Grundstücke im GE**

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Die Grundstücke sind zur landschaftlichen Einbindung mit einer mindestens 2-3 reihigen Pflanzung bestehend aus standortgerechten autochthonen Gehölzen (vgl. Pflanzliste Gehölze für öffentliche Grünflächen) einzugrünen. Auffällige Blattfarben und -formen sowie dicht gepflanzte Nadelgehölze sind hier aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Für Grundstückszufahrten und -eingänge kann die Eingrünung unterbrochen werden. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Kiesdecke, Schotterrassen, Pflaster mit Fuge) zu gestalten und möglichst durch Bäume zu untergliedern.

Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

**Grundstücke im WA und MI**

Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen.

Straßenseitige Grundstücksflächen sind als Rasen bzw. Staudenflächen oder begrünte Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Kiesdecke, Schotterrassen, Pflaster mit Fuge) zu gestalten.

Grünflächen können für Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden.

Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

**Dachwasser**

Das anfallende Dachwasser sollte zur Verminderung des Oberflächenabflusses in Zisternen gesammelt und genutzt werden.

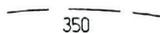
## Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



aufzulassende Grundstücksgrenze



Höhenschichtlinie

394/31

Flurnummer



mögl. künftige Grundstücksgrenze



bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Bushaltestelle



Parzellen Nr. im WA

# VERFAHREN

Der Bebauungsplanentwurf vom 06.10.1997 mit Begründung hat vom 23. Okt. 1997 bis 24. Nov. 1997 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 21 vom 15. Okt. 1997 bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 21. Dez. 1998 gemäß § 10 BauGB i.V. mit Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.



Passau, 26. Jan. 1999

STADT PASSAU

*W. Höller*  
Oberbürgermeister

~~Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 3 BauGB der Regierung von Niederbayern angezeigt. Die Regierung hat mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.~~

~~Landshut, \_\_\_\_\_~~

~~REGIERUNG VON NIEDERBAYERN~~

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 3 am 03. Feb. 1999 rechtsverbindlich.

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



Passau, 26. Jan. 1999

STADT PASSAU

*W. Höller*  
Oberbürgermeister