

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU "LINDENTAL" GMKG. BEIDERWIES



PASSAU
Leben an drei Flüssen

Der Bebauungsplanentwurf vom 01.02.1996 mit Begründung hat vom 28.08.1996 bis 27.09.1996 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 19 vom 21.08.1996 bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 04.11.1996 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

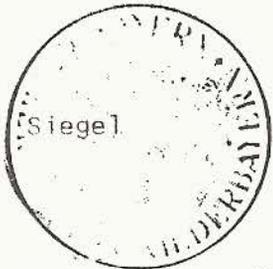


Passau, 15.11.1996
STADT PASSAU

Wolfgang Schmalley
Oberbürgermeister

Wolfgang Schmalley

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 3 BauGB der Regierung von Niederbayern angezeigt. Die Regierung hat mit Schreiben vom 26.02.1997 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.



Landshut, 26.02.1997
REGIERUNG VON NIEDERBAYERN

J.A.

J.A. Hahn
Hahn
Oberregierungsrat

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 5 am 05.03.1997 rechtsverbindlich.

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

Passau, 24.03.1997
STADT PASSAU

Wolfgang Schmalley
Oberbürgermeister

Siegel





INNSTADT
320

340

360

320

340

360

380

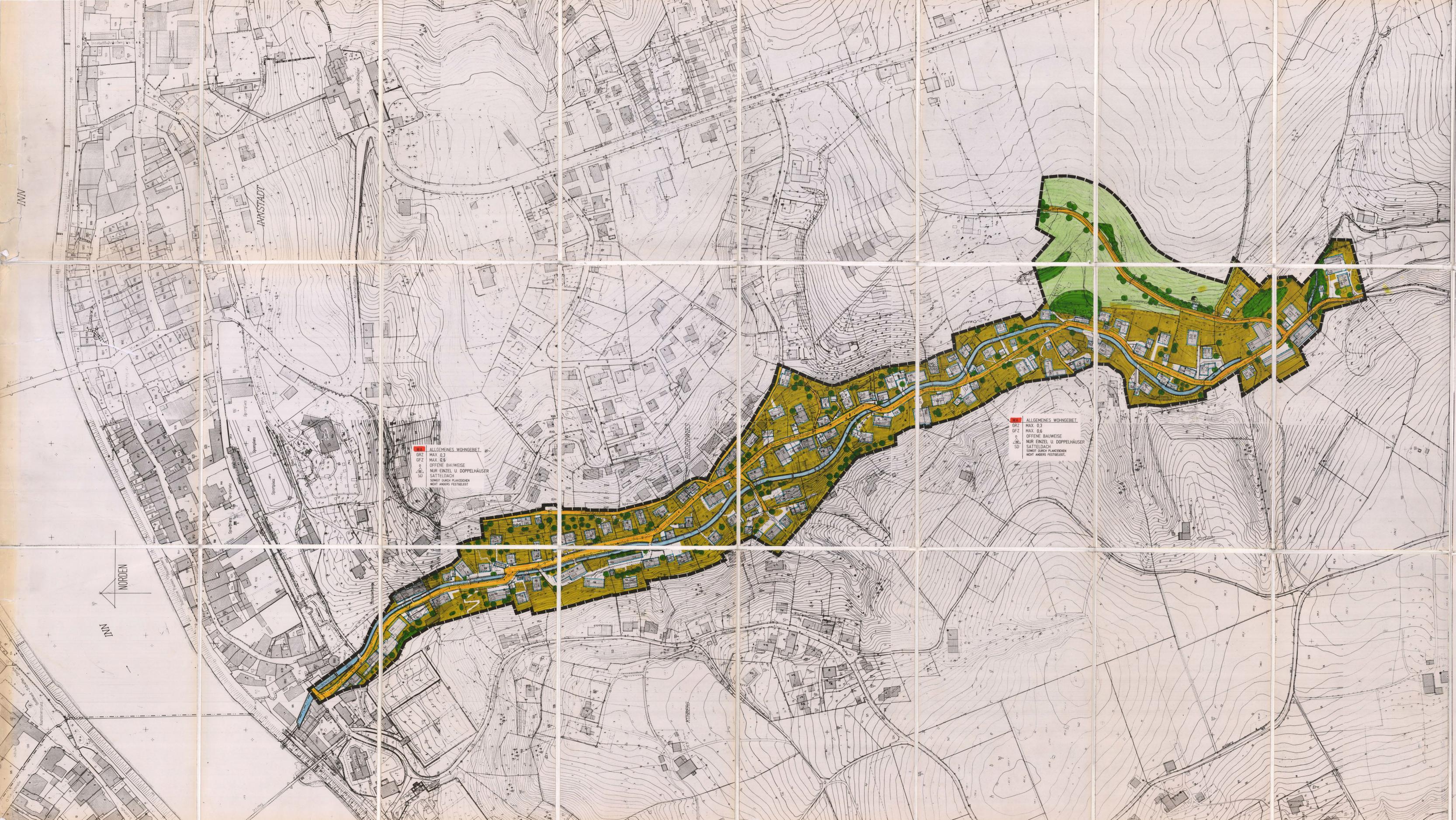
360

400

380

380

ÜBERSICHTSPLAN M1/5000



AMSTADT

BEZIRKSWEISE

ALLGEMEINES WOHNGEbiet
GRZ MAX 0,3
GFZ MAX 0,6
OFFENE BAUWEISE
NUR EINZEL U. DOPPELHAUSER
SATTELDACH
SONSTIG DURCH PLANZEICHEN
NICHT ANDERS FESTGELEGT

ALLGEMEINES WOHNGEbiet
GRZ MAX 0,3
GFZ MAX 0,6
OFFENE BAUWEISE
NUR EINZEL U. DOPPELHAUSER
SATTELDACH
SONSTIG DURCH PLANZEICHEN
NICHT ANDERS FESTGELEGT

NORDEN

ZMN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Gebäude

- 0.1.1 Dachform Satteldach mit einer Neigung von 25°-40°
(gleiche Neigung für beide Dachflächen)
- 0.1.2 Geschosshöhen beim Wohnungsbau max. 2,875 m
bei Gewerbe max. 3,50 m
- 0.1.3 Kniestock max 0,75 m von OK-Rohdecke bis OK-Fußpfette
- 0.1.4 Dachdeckung Ziegel- oder Dachsteindeckung naturrot oder
dunkelbraun, Blechdeckung
- 0.1.5 Dachüberstände Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
im Bereich von Balkonen sind größere Über-
stände bis max. 0,50 m über die Balkone
hinaus zulässig
- 0.1.6 Dachgaupen Dachgaupen sind zulässig;
max. 2 Stück pro Dachseite mit je max.
1,50 qm Vorderansichtsfläche
- 0.1.7 Außenwände Wandflächen sind in hellen Tönen zu verputzen;
Holzverschalungen sind zulässig
- 0.1.8 Sockel Putzsockel max. 0,50 m;
dem Geländeverlauf angepaßt
- 0.1.9 Anlagen zur Nut- zulässig sowohl auf Dachflächen als auch an
zung der Sonnen- senkrechten Bauteilen, wie Außenwände und
energie Brüstungen
- 0.1.10 Bis zum Anschluß des Bebauungsplangebietes an die städtische
Kläranlage ist bei der Errichtung von Neu- oder Umbauten durch
Hauskläranlagen sicherzustellen, daß die Schadstofffracht im
Ableitungskanal nicht erhöht wird.

0.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung,
Eindeckung und in der Gestaltung der Wandflächen dem Haupt-
gebäude anzupassen

- 0.2.1 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind ein-
heitlich zu gestalten
- 0.2.2 Nicht mit Gebäuden überbaute Tiefgaragen sind mit mind. 60 cm
Oberboden zu überdecken, zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen
- 0.2.3 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der dafür
vorgesehenen Baugrenzen errichtet werden.

0.3 Abstandsflächen

0.3.1 Die Abstandsflächen nach Art.6 Abs.4 und 5 BayBO sind anzuwenden.

0.4 Einfriedungen, Stützmauern, Mülltonnen

0.4.1 Art und Höhe der Einfriedungen:

Zulässig sind Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung. Die Hecken sind auf Zaunhöhe zu halten. Höhe an den öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücken max. 1,50 m, im Bereich von Sichtfeldern max. 0,80m

0.4.2 Innerhalb von Wohnanlagen mit mehreren Gebäuden sind Zäune unzulässig.

0.4.3 Stützmauern, geländebedingt, sind zulässig; Höhe max. 1,00 m, im Bereich von TG-Zufahrten max. 1,50 m. Stützmauern sind zu begrünen; Böschungen sind zu bepflanzen.

0.4.4 Mülltonnen sind an den öffentlichen Straßen in Sammelanlagen (Müllboxen) anzuordnen. Diese Anlagen sind nach Möglichkeit, durch entsprechende Konstruktionen unterstützt, zu begrünen.

0.5 Stellplätze

Rasenpflaster oder Rasengittersteine nach DIN; versiegelte Flächen sind unzulässig

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3.  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.5. 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden

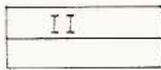
2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Geschoßflächenzahl: GFZ max. 0,6

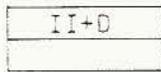
Die Geschoßfläche ist nach § 20 BauNVO (i.d.F. vom 23.01.1990) zu ermitteln. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

2.5. Grundflächenzahl: GRZ max. 0,3

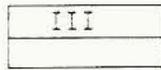
Zahl der Vollgeschosse



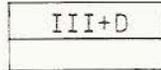
zulässig max. 2 Vollgeschosse; ausgebautes Dachgeschoß nicht zulässig



zulässig max. 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß (DG unter der Vollgeschoßgrenze);



zulässig max. 3 Vollgeschosse; ausgebautes Dachgeschoß nicht zulässig



zulässig max. 3 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß (DG unter der Vollgeschoßgrenze);

Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m bezogen auf die Gebäudetiefe ist Hangbauweise (EG + sichtbares UG) anzuwenden.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1  offene Bauweise

3.1.4.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3. Abweichende Bauweise: im Einzelfall können Ausnahmen gestattet werden

3.5.  Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1.  Straßenverkehrsfläche

6.2.  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.1.  unterirdisch (Abwasser)

8.2.  Elektrizität (Trafostation)

9. Grünfläche

9.1.  Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10.1.  Wasserflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

12.1 Flächen für die Landwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dieser ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Grünflächen sind unter Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 350 qm Grundstücksgröße ist mindestens 1 einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Parkplätze, Gehwege und Terrassenflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag z.B. Natursteinpflaster oder Betonstein mit Rasenfuge auszubilden.

13.2 bestehende Bäume

bestehende Sträucher

13.2.1. anzupflanzende Bäume

anzupflanzende Sträucher

Randpflanzungen und Parkplätzeengrünungen sind mit einheimischen Sträuchern vorzunehmen.

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen:

A. Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus carnea	Kastanie
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stieleiche
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Malus domestica	Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus/serotina	Traubenkirsche
Salix spec.	Weide in Arten
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	Hochstamm

B. Sträucher

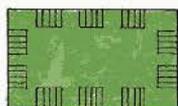
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	Reinweide

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix spec.	Weide in Arten
Sambucus nigra/racemosa	Holunder
Viburnum lantana/opulus	Schneeball

C. Ergänzend zugelassen für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung von privaten Flächen, Baumscheiben, sowie Fassadenbegrünung

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Forsythia	Goldglöckchen
Philadelphus virginal	Gartenjasmin
Kolkwitzia	Kolkwitzie
Syringa	Flieder
Rosa	Park- und Strauchrosen
Euonymus	Pfaffenhut
Lonicera	Heckenkirsche
Symphoricarpos	Schneebeere
Spiraea	Spierstrauch
Potentilla	Fingerstrauch
Hypericum	Johanniskraut
Hedera	Efeu
Parthenocissus	Wilder Wein
Hydrangea	Hortensie
Polygonum	Knöterich

13.3.



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

LB

Geschützter bzw. zu schützender Landschaftsbestandteil

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

14.3.



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichn

15.3.



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GA

Garagen

15.13.



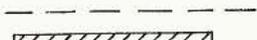
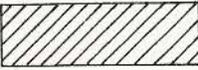
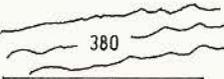
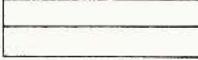
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

15.14.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

16. Hinweise

- 16.1.  bestehende Grundstücksgrenze
- 16.2.  geplante Grundstücksgrenze
- 16.3.  bestehendes Wohngebäude
- 16.4.  bestehendes Nebengebäude
- 16.5. **426** Flurnummer
- 16.6.  Höhenlinien mit Höhenangaben ü.NN
- 16.7.  Hauptfirstrichtung

M = 1/1000

Bearbeitung
BEBAUUNGSPLAN

Architekten Martin + Bettina Denz
Rennweg 8
94034 Passau

Passau, 01.10.1996
9337-04.beb