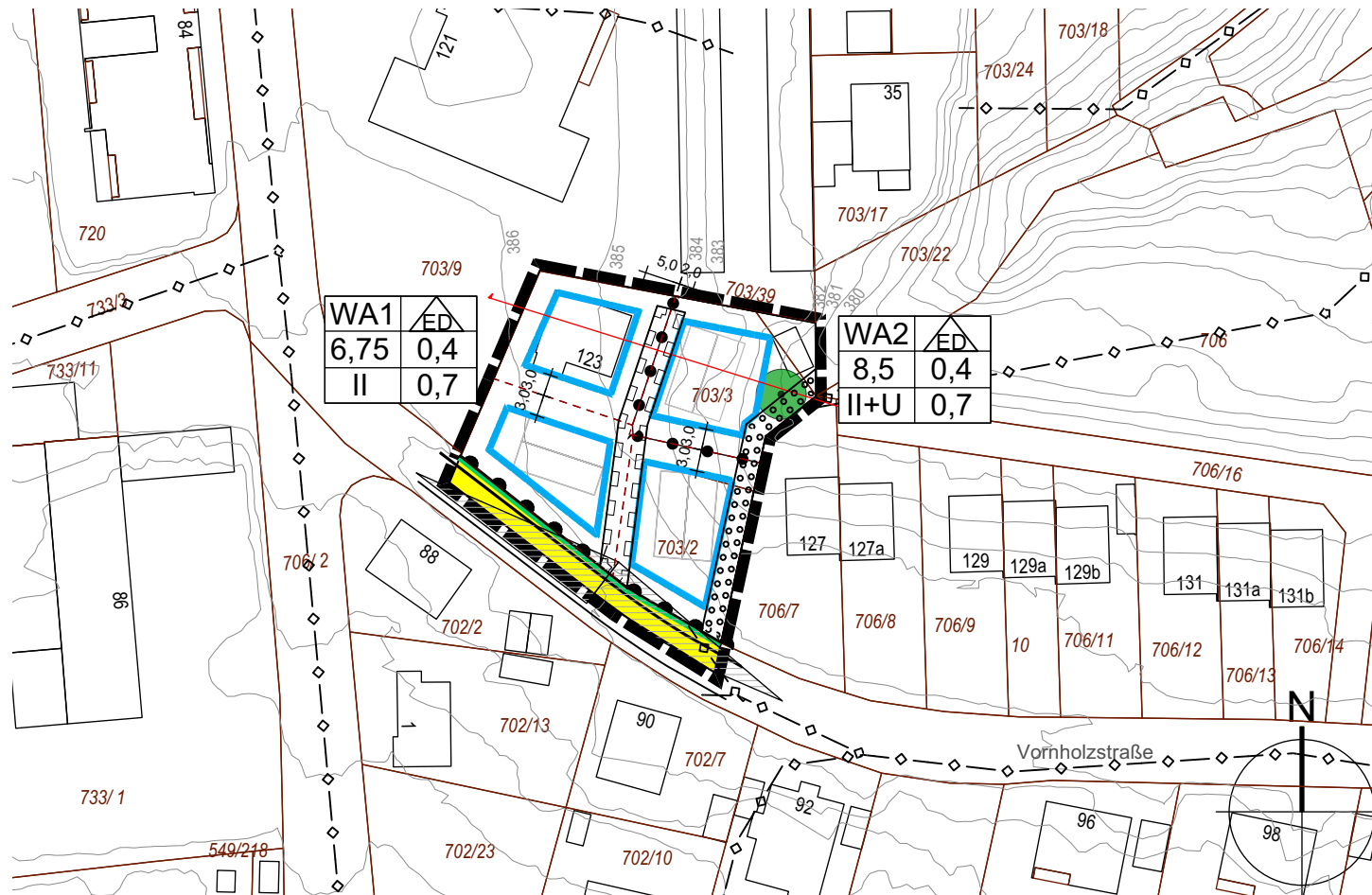


A PLANZEICHNUNG



D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Vornholz-Vogelweiderstr. Gmkg. Haidenhof 1. Änderung und Neufassung" bleiben bestehen, ausgenommen folgender Festsetzungen:

- 1. 1.1 Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 2. 0.2 entfällt
- 3. 0.3 entfällt
- 4. 0.4 Für sämtliche Gebäude gilt:
Dachform: Differenzierte Dachformen sind zulässig.
0.43 Höhe der Gebäude (Traufhöhe) in WA1: 6,75 m; in WA2: bergseits 6,75 m und talseits 8,5 m jeweils ab Oberkante des gewachsenen Bodens.
- 5. 0.5 bleibt bestehen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Entscheidung jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Passau.
- 6. 0.6 bleibt bestehen, bei den Einfriedungen ist jedoch eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15m vorzusehen.
- 7. Die Fußbodenoberkante (FOK) bzw. die Eingänge der einzelnen Baukörper sind innerhalb der Höhe von 384,5 bis 385,5 mNHN zulässig.
- 8. Geländeauf- und Abtrag ist bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

ergänzende grünordnerische Festsetzungen:

- 7. Bepflanzungen / Maßnahmen Landschaftspflege und Naturschutz
- 7.1 Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen:
- 7.1.1 Bäume als Hochstamm: H 3x verpflanzt, Stammumfang 16/18cm; Pflanzung in mind. 10 m² offenen Wurzelraum und mind. 16m² durchwurzelbare Fläche.
- 7.1.2 Bäume als Heister: mindestens 2x verpflanzt, Höhe 150-200 cm.
- 7.1.3 Sträucher: mindestens 2x verpflanzt, 60-100 cm.
- 7.2 Pflanzzeitpunkt: Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten beziehungsweise nach Abgang zu ersetzen.
- 7.3 Gehölzpflanzungen:
- 7.3.1 Je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgeeigneter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Erhaltene Bestandsbäume (nur die drei nennenswerten Großbäume: Kirsche, Apfel, Fichte) können hierbei mit einem Faktor x2 angerechnet werden.
- 7.3.2 In Flächen nach Planzeichen B2.1 ist eine lockere Strauchpflanzung in Gruppen zu je 3 - 4 Stk., mit einer Dichte von 1 Pflanze je 10 m² umgrenzter Fläche, in einem Mindestabstand von 1x1,5 m aus standortheimischen Laubsträuchern zu pflanzen. Erhaltene Bestandssträucher können hierbei mit einem Faktor x2 angerechnet werden.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Bauweise
- 3 Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter
- 4 Grundflächenzahl GRZ
- 5 Geschossigkeit Z
- 6 Geschossflächenzahl GFZ

Erläuterung der Bauweise gem. § 22 BauNVO:

ED Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 (2) BauNVO

1 Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise

- 1.1 Wohnbaurand: Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
- 1.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 1.3 Straßenverkehrsfläche öffentlich
- 1.4 Straßenbegrenzungslinie

2 Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

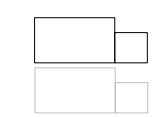
- 2.1 Fläche für Bepflanzungen mit Bezug zu textlicher Festsetzung
- 2.2 Baum zu erhalten (hier: Kirschbaum)

3 Sonstige Planzeichen

- 3.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes
- 3.2 Abgrenzung unterschiedl. Nutzung sowie unterschiedlichen Maßes der Nutzung; hier Wandhöhe und Geschosszahl
- 3.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- 3.4 Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

C HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

z.B. 7



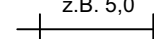
318



z.B. 5,0



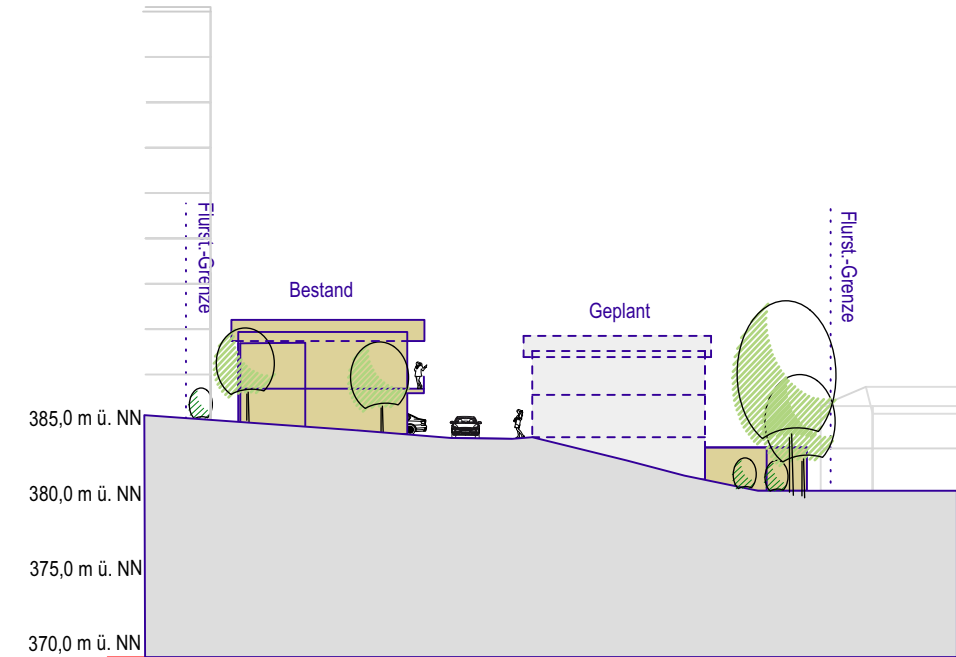
z.B. 5,0



z.B. 5,0

- 1 Flurstücksgrenze, Flurnummer
- 2 bestehendes Gebäude
- 3 städtebauliches Konzept
- 4 Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter ü. NN
- 5 Sichtfläche
- 6 Vorschlag Grenzverlauf
- 7 Kanal
- 8 Bemaßung in Meter
- 9 Schnittachse

C SCHNITT ALS HINWEIS



G Präambel

Die kreisfreie Stadt Passau erlässt aufgrund - der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Bebauungsplanänderung als **Satzung**.

H Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat Passau hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes 10 des Bebauungsplans "Vornholz-Vogelweiderstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplansdeckblattes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplansdeckblattes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 4. Die Stadt Passau hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Passau, den

Jürgen Dupper (Oberbürgermeister)

- 5. Ausgefertigt
Stadt Passau, den

Jürgen Dupper (Oberbürgermeister)

- 6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Vornholz-Vogelweiderstraße" Deckblatt 20 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplansänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Passau, den

Jürgen Dupper (Oberbürgermeister)

I ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURF

D	24.09.2025	Entwurf	js
C	10.09.2025	Entwurf Vorabzug	js
B	29.08.2025	Entwurfskonzept	js
A	14.08.25	Vorentwurf	js/vh

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
-----	-------	------------------	-----

Stadt Passau

Bebauungsplan Vornholz-/ Vogelweiderstraße
Deckblatt 20

PLANGRUNDLAGE:
DFK: Stand 03.04.2025
Vermessung: Stand 09.04.2025
Höhenlinien: Landesvermessungsamt, Stand 01.08.2025

Passau, den

Spörl (Planverfasser)

G+2S
GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
Büro Passau 94032 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: spoerl@gS-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	DATEINAME	3524.vwx
---------------	-----------	----------

MASSSTAB	PLAN-NR:	3524.BPD
----------	----------	----------

1:1000