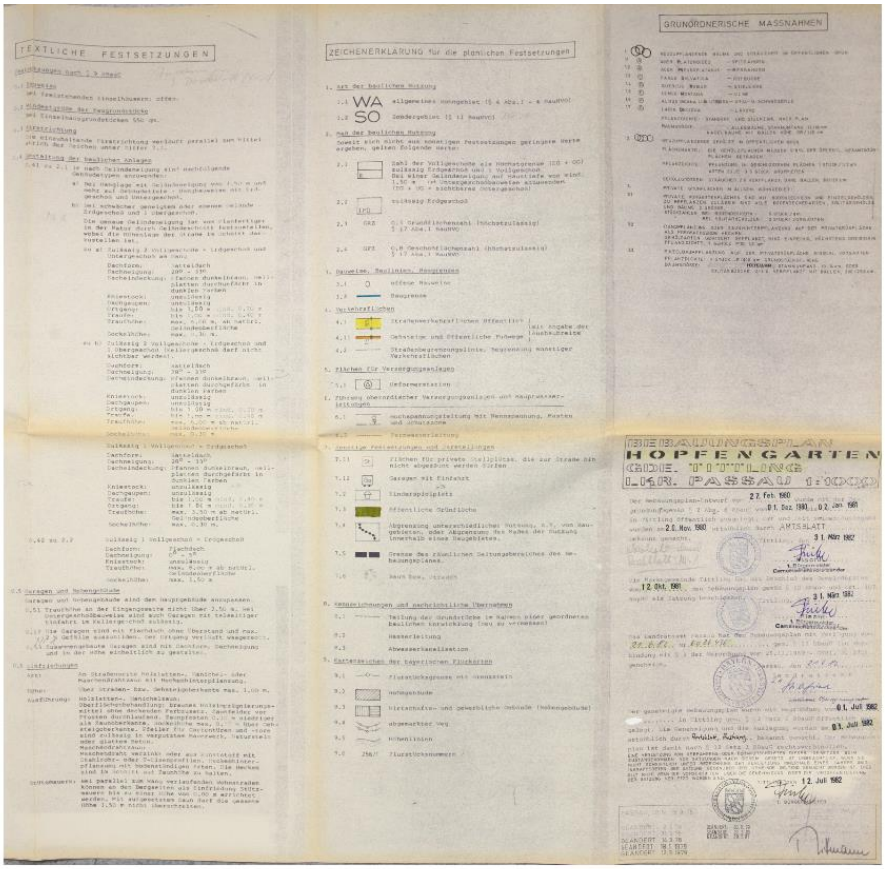

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BBauG

0.1 Dächer
bei Festsetzungen Einzelhäusern: offen

0.2 Höchstzahlen der Vollgeschosse
bei Einzelhausgrundstücken 550 qm.

0.3 Gebäudetiefe
Die einschränkende Festsetzung verläuft parallel zur Mittelachse des Hauses unter Ziffer 1.2.

0.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

0.41 zu 2.1 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

a) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudelänge : Doppelhäuser mit Erdgeschoß und Untergeschoß.

b) Bei schwächerer Geländeneigung oder anderem reiner Erdgeschoß und 1 Obergeschoß.

Die genaue Geländeneigung ist vor Anfertigung in der Baugenehmigung Geländeschnitt festzustellen, wobei die Mitteilung der Straße in Schnitt festzustellen ist.

zu a) Zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang.

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° - 35°
Dachdeckung: Pfannen dunkelbraun, vellisiert durchgefärbt in dunklen Farben

Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Erkerg: bis 1,00 m breit, 0,70 m
Traufe: bis 1,00 m breit, 0,40 m
Traufhöhe: max. 4,00 m, ab natürl. Geländeoberfläche
Sockelhöhe: max. 0,30 m.

zu b) Zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoß und 1 Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden).

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° - 35°
Dachdeckung: Pfannen dunkelbraun, vellisiert durchgefärbt in dunklen Farben

Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Erkerg: bis 1,00 m breit, 0,70 m
Traufe: bis 1,00 m breit, 0,40 m
Traufhöhe: max. 4,00 m ab natürl. Geländeoberfläche
Sockelhöhe: max. 0,30 m

0.42 zu 2.1 Zulässig 1 Vollgeschoß = Erdgeschoß

Dachform: Flachdach
Dachneigung: 0° - 5°
Kniestock: unzulässig
Traufhöhe: max. 5,00 m ab natürl. Geländeoberfläche
Sockelhöhe: max. 1,50 m

0.5 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind den Hauptgebäuden anzupassen.

0.51 Traufhöhe an der Eingangsseite sind über 2,50 m, bei Garagenhöhenwerten sind auch Garagen mit teilweiser Einfahrt im Kellergeschoß zulässig.

0.52 Die Garagen sind mit Flachdach ohne Überstand und max. 0,30 m Gefälle auszuführen. Der Stützung verläuft waagerecht.

0.53 Zusammengebaute Garagen sind mit Dachform, Dachneigung und in der Höhe einheitlich zu gestalten.

0.6 Einfriedungen

Art: An Straßenseite Holzlatten-, Gänzchen- oder Maschendrahtzaun mit Hecheinbepflanzung.

Höhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigniveau max. 1,00 m.

Ausführung: Holzlatten-, Gänzchenzaun.
Maschendrahtzaun: Maschenweites Netzeingriffsmittel ohne Anbauten Fertigzaun. Gänzchen vertikalen Durchlaufend. Pfostenstärke 7 x 7 cm oder als Rundbeschnitte, Sockelhöhe max. 0,15 m über Gehsteigbeharrung. Pfeiler für Gänzchenzaun und -tore sind vollzulegen in vergrabenen Fundament, naturstein oder glattes Beton.
Mauerwerk: Mauerabdeckung verzinkt oder aus Kunststoff mit Stahlrohr- oder Drahtgeflechtbepflanzung. Hecheinbepflanzung mit Hochstämmigen Hecken. Die Hecken sind in Abstand auf Zäunchen zu halten.

Gestaltungsmerkmal: Mit parallel zum Weg verlaufenden Hohenzaunen können an den Gargeländen Hecken als Sichtschutzwand bis zu einer Höhe von 2,00 m ausgeführt werden. Mit aufgesetztem Zaun darf die gesamte Höhe 2,50 m nicht überschreiten.

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 - 4 BauNVO)
1.2 SO — Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (II + OG) zulässig Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß. Bei hiner Geländeneigung auf Hauptfläche von mind. 1,50 m ist Untergeschoßbauweise anzuwenden (II + VG + sichtbares Untergeschoß)

2.2 zulässig Erdgeschoß

2.3 GRZ — 0,4 Grundflächenzahl (Höchstzulässig) § 17 Abs. 1 BauNVO

2.4 GFZ — 0,8 Geschoßflächenzahl (Höchstzulässig) § 17 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 o — offene Bauweise
3.2 — Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1 — Straßenverkehrsflächen öffentlich
4.11 — Gehsteige und öffentliche Fußwege — (mit Angabe der Ausbaubreite)
4.2 — Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung wesentiger Verkehrsflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen

5.1 — Ortsfernsehen

6. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -Hauptversorgungsleitungen

6.1 — Hochspannungsleitung mit Mastmitten, Masten und Schutzzone
6.2 — Fernwasserleitung

7. Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

7.11 — Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgegrenzt werden dürfen
7.12 — Garagen mit Einfahrt
7.2 — Kinderspielplatz
7.3 — öffentliche Grünfläche
7.4 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.T. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
7.5 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
7.6 — Baum Bau, Gebäude

8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

8.1 — Teilung der Grundstücke im Sammen einer geordneten baulichen Entwicklung (nur zu verwenden)
8.2 — Hauptleitung
8.3 — Abwasserkanalisation

9. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

9.1 — Flurstückgrenze mit Grenzstein
9.2 — Hofraumfläche
9.3 — Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)
9.4 — abgemarkter Weg
9.5 — Hohenlinien
9.6 — 2567 — Flurstücksnummern

GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]
5. [illegible]
6. [illegible]
7. [illegible]
8. [illegible]
9. [illegible]
10. [illegible]
11. [illegible]
12. [illegible]
13. [illegible]
14. [illegible]

BEBAUUNGSPLAN HOPFENGARTEN (GEBIET "O" "O" "O" "O" ÄNDERUNG U. ERW. PASSAU 1 XXXX)

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 BauGB vom 01. Dez. 1981 bis 02. Jan. 1981 in Stadtbau öffentlich ausgelegen und wurde am 21. Nov. 1980 veröffentlicht durch AMTSBLATT.

31. März 1982
Stadtbauamt
Oberbaudirektor

Die Bebauungsplan-Änderung hat gemäß § 13 BauGB vom 12. Okt. 1981 bis 12. Nov. 1981 gemäß § 13 BauGB vom 12. Okt. 1981 bis 12. Nov. 1981 als Änderung bekanntgemacht.

31. März 1982
Stadtbauamt
Oberbaudirektor

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 20.8.81 und 6.4.82 ... gem. § 11 BauGB für nicht genehmigt erklärt. Der Bescheid vom 20.8.81 ist bekanntgemacht durch ... am 20.8.81.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Verfügung vom 01. Juli 1982 ... in Kraft gesetzt. Die Genehmigung und die Auslegung wurden am 01. Juli 1982 ortsüblich durch Amtsblatt, Passauer Neuestes bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

12. Juli 1982
Stadtbauamt
Oberbaudirektor

[illegible]