

„Ehemaliges Bundeswehrgelände Kohlbruck - P4 B a d“

Gemarkung Haidenhof

Der Bebauungsplanentwurf vom 04.06.1997 mit Begründung hat vom 18.06.1997 bis 18.07.1997 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 12 vom 11.06.1997 bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 28.07.1997 gemäss § 10 BauGB i.V.m. Art. 98 BayBO als Satzung beschlossen.



Passau, 29.07.1997

Stadt Passau

J.V.

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäss § 11 Abs. 3 BauGB der Regierung von Niederbayern angezeigt. Die Regierung hat mit Schreiben vom 28.10.1997 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.



Landshut, 28.10.1997

Regierung von Niederbayern

J.A.

Hafner, ORR

Der Bebauungsplan wird gemäss § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 24 am 26.11.1997 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Unternehmen Stadtplanung und Stadtgestaltung während der Dienststunden bereit.



Passau, 12.11.1997

Stadt Passau

Oberbürgermeister



Stadtsstraße 2118

P7

Verbindungsstraße

Gewerbe

P6

MI

P4

BAD

P5

SO-Dult/Messe/P+R

P1

Gewerbe

P2

Gewerbe

P3

Wohnen

MI

Bundesstraße 17

Textliche Festsetzungen

(Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen - Art.98 BayBO)

0.1 Nebenanlagen im Sinn des § 14 Abs.1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

0.2 Gebäude

0.2.1 Dach: Flachdach, beim Hallenbad begrünt

0.2.2 Fassade: Glas, Holz

0.3 Lärmschutz

Das Bad soll in zwei Baustufen verwirklicht werden, wobei das Freibad als erste Stufe und das Hallenbad als zweite Stufe realisiert werden soll. Bereits bei der ersten Baustufe, Freibad, muß die Abschirmung des Lärms zur nördlichen und nordöstlichen Wohnbebauung gewährleistet sein. Dies wird mit einer Lärmschutzwand erreicht, die zwischen Freibad und zukünftigem Hallenbad vorzusehen ist und eine Höhe von 407,5 m über NN aufweist. Die Wand muß aus dichtem Material bestehen und ein Flächengewicht von mindestens 20 kg/m² haben. Das Hallenbad selbst ist so auszubilden, daß die zulässige Geräuschbelastung für die angrenzenden Nutzungen nicht überschritten wird.

0.4 Grünordnung

0.4.1 Bäume und Sträucher

0.4.1.1 Zur Begrünung von Parkplätzen ist ein Baum je vier Stellplätze nach Artenliste 1 innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.

0.4.1.2 Einzelbäume und Baumgruppen im Bereich der Liegewiese, der Freibadanlage und der Sportplätze sind nach Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

0.4.1.3 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind Gehölzgruppen gemäß Festsetzung durch Planzeichen mit Gehölzen nach Artenliste 3 zu pflanzen.

0.4.1.4 Gehölzgruppen und freiwachsende Hecken zur Gliederung der Liegewiesen und Sportanlagen sind ebenfalls nach Artenliste 3 zu pflanzen.

Die Verwendung von Ziergehölzen ist mit einem Anteil von ca. 20% der Gesamtpflanzung in diesem Bereich zulässig.

0.4.1.5 Die Waldfläche im Süden des Grundstücks ist gemäß Planzeichen zu erhalten. Ein Auslichten der Waldfläche, d.h. das Roden von Unterwuchs, Einzelbäumen und kleinen Baumgruppen zur Herstellung von Lichtungen und beschatteten Liegewiesen, ist zulässig.

0.4.2 Artenliste 1:

Straßenbäume und Parkplatzbäume:
Hochstamm, 3 x v.m.B., STU 18-20 cm

Acer platanoides - Spitzahorn
Aesculus hippocastanum „Baumannii“ - gefülltblühende Roßkastanie
Platanus acerifolia - Platane
Prunus avium „Plena“ - gefülltblühende Vogelkirsche
Robinia pseudoacacia „Bessoniana“ - Kegelakazie
Tilia cordata „Greenspire“ - Winterlinde

0.4.3 Artenliste 2:

Hochstamm, 3 x v.m.B., STU 18-20 cm

Acer platanoides - Spitzahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche

Populus tremula - Zitterpappel
Populus nigra „Italica“ - Säulenpappel
Prunus avium „Plena“ - Vogelkirsche
Quercus robur - Eiche
Robinia pseudoacacia - Akazie
Sorbus aucuparia - Vogelbeerbaum
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

0.4.4 Artenliste 3:

Bäume und Sträucher der potenziell natürlichen Vegetation des Hainsimsen-Buchenwaldes (Ostbayern-Rasse) sowie standortgerechte Gehölze gemäß Vegetationsbestand:

Pflanzabstand 1 St./ m²

Bäume:

Hochstamm 2 x v.o.B. STU 12-14cm

Anteil 2/3

Heister 2 x v.o.B. 125-150 cm

Anteil 1/3

Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche
Quercus robur - Eiche
Sorbus aucuparia - Vogelbeerbaum

Sträucher:

2 x v.o.B. 60-100 cm

Corylus colurna - Haselnuß

Cornus sanguinea - Hartriegel

Crataegus monogyna - Weißdorn

Ligustrum vulgare - Liguster

Rhamnus frangula - Faulbaum

Rosa canina - Heckenrose

Sambucus racemosa - Traubenholunder

0.4.5 Pflege der Pflanzungen

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

0.4.6 Grünflächen

Entlang den nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze werden Pufferzonen zwischen intensiv genutzter Liegewiese und geplantem Landschaftsschutzgebiet als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Bei diesen Flächen handelt es sich um vorhandene Magerweiden, die durch zweimalige Mahd pro Jahr zu erhalten und zu pflegen sind. Düngung sowie intensive Nutzung dieser Flächen sind ausgeschlossen.

0.4.7 Verkehrsflächen - Stellplatzanlagen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie folgt zu gestalten:

Materialien für Stellplätze:

- wassergebundener Belag
- Betonpflaster mit Rasenfuge, grau
- Natursteinpflaster (Granit) mit Rasenfuge
- Rasengittersteine
- Schotterrasen

Gefärbtes Betonpflaster ist unzulässig.

0.4.8 Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.

Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Sondergebiet gemäß §11 BauNVO -
Frei-und Hallenbad, Einrichtungen für gesundheitliche
und sportliche Zwecke, Gastronomie und Parkplätze

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,4 Grundflächenzahl, zulässiges Höchstmaß
- 2.2 BMZ 1,0 Baumassenzahl, zulässiges Höchstmaß
- 2.3 OK bergseits 8,00 maximale Höhe der Gebäudeoberkante über dem
OK talseits 14,00 fertigen Gelände in Meter

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

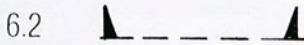
- 4.1  Frei -und Hallenbad sowie Einrichtungen
für gesundheitliche und sportliche Zwecke

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge entfällt

6. Verkehrsflächen



PKW-Stellplätze für Frei- und Hallenbad,
Bepflanzung siehe unter textliche Festsetzungen 0.4, Grünordnung



Einfahrtsbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

entfällt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

entfällt

9. Grünflächen



Freibad mit Liegewiese

Sportplätze bzw. Anlagen für Basketball, Volleyball, Tischtennis

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

entfällt

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

entfällt

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald



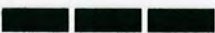
Waldflächen, zu erhalten

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

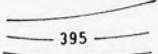
13.1		Landschaftsschutzgebiet, geplant	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
13.2		Magerrasen, siehe textl. Festsetzungen zu Grünordnung Ziffer 0.4.6	
13.3		Bäume zu erhalten	§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
13.4		Bäume und Sträucher zu erhalten	
13.5		Bäume zu pflanzen nach Artenliste 1 und 2	
13.6		Bäume und Sträucher zu pflanzen nach Artenliste 3	

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
entfällt

15. Sonstige Planzeichen

15.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
------	---	--

16. **Hinweise**

16.1		Landschaftsschutzgebiet, geplant
16.2		Biotopflächen
16.3		bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
16.4		bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer
16.5		bestehendes Nebengebäude
16.6		Flurstücksnummer
16.7		Höhenlinie mit Angabe in Meter über NN

angrenzender Bebauungsplan:
P6 GE/MI

zur Staatsstraße St 2118

Birkhofer Straße

Landschaftsbrücke
Rad- und Fußweg

Verbindungsstraße
zur B12

S0
Frei- und Hallenbad
GRZ 0,4 BMZ 1,0

Lärmschutzwand Oberkante 407,5 Meter üNN

Hallenbad
(2 Baustufe)

Freibad
(1 Baustufe)

Platz

Temporäre Aus

Westspange

Bebauungsplan /
Grünordnungsplan

Ehemaliges Bundeswehrgelände
"Kohlbrunn - P4 Bad"