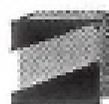




# Stadt Passau

EHEM. BUNDESWEHRGELÄNDE KOHLBRUCK  
BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN **P1**

**3. ÄNDERUNG**  
M 1/1000

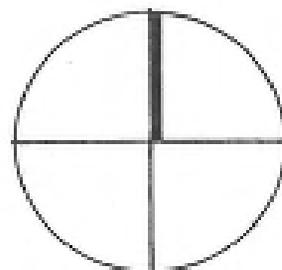


PASSAU

Leben an drei Flüssen

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

ARCHITEKTURBÜRO KRASSLER + REITER  
ARCHITEKTEN BDB INC. GRAD.  
NEUBURGERSTRASSE 48 94032 PASSAU  
TEL. 0851-95565-0 FAX. 0851-51071  
E-MAIL KUR@INET-NB.DE



Passau, 16.11.1998 · 19.05.99 · 12.09.2000

BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT PASSAU  
EHM. BUNDESWEHRGELÄNDE KOHLBRUCK P 1  
3. ÄNDERUNG  
GEMARKUNG HAIDENHOF

Der Bebauungsplanentwurf vom 12.09.2000 mit Begründung hat vom 30.11.2001 bis 02.01.2002 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 25 vom 21.11.2001 bekanntgemacht.

Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 04.02.2002 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 4. am ~~13.02.2002~~ rechtsverbindlich.

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

Passau, 07.02.2002  
STADT PASSAU

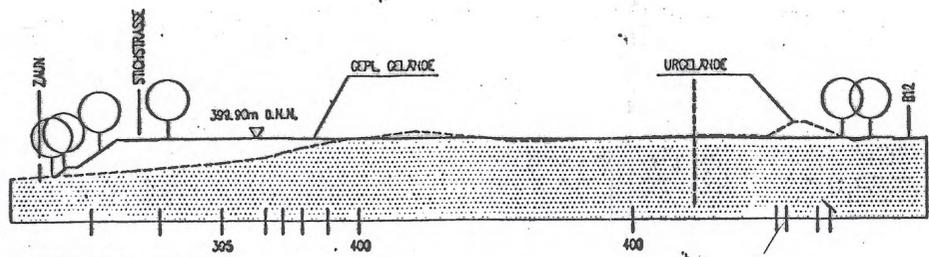
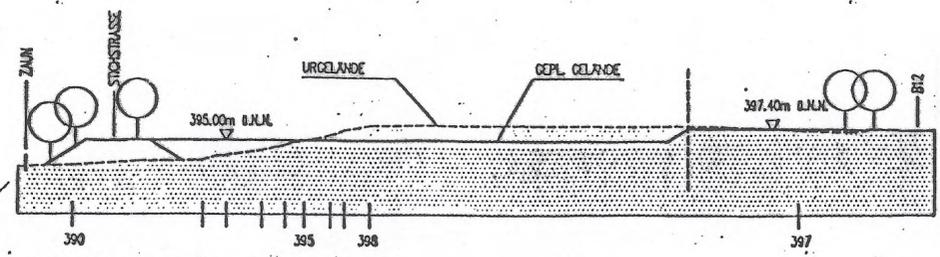


Siegel

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Willi Schmöller'.

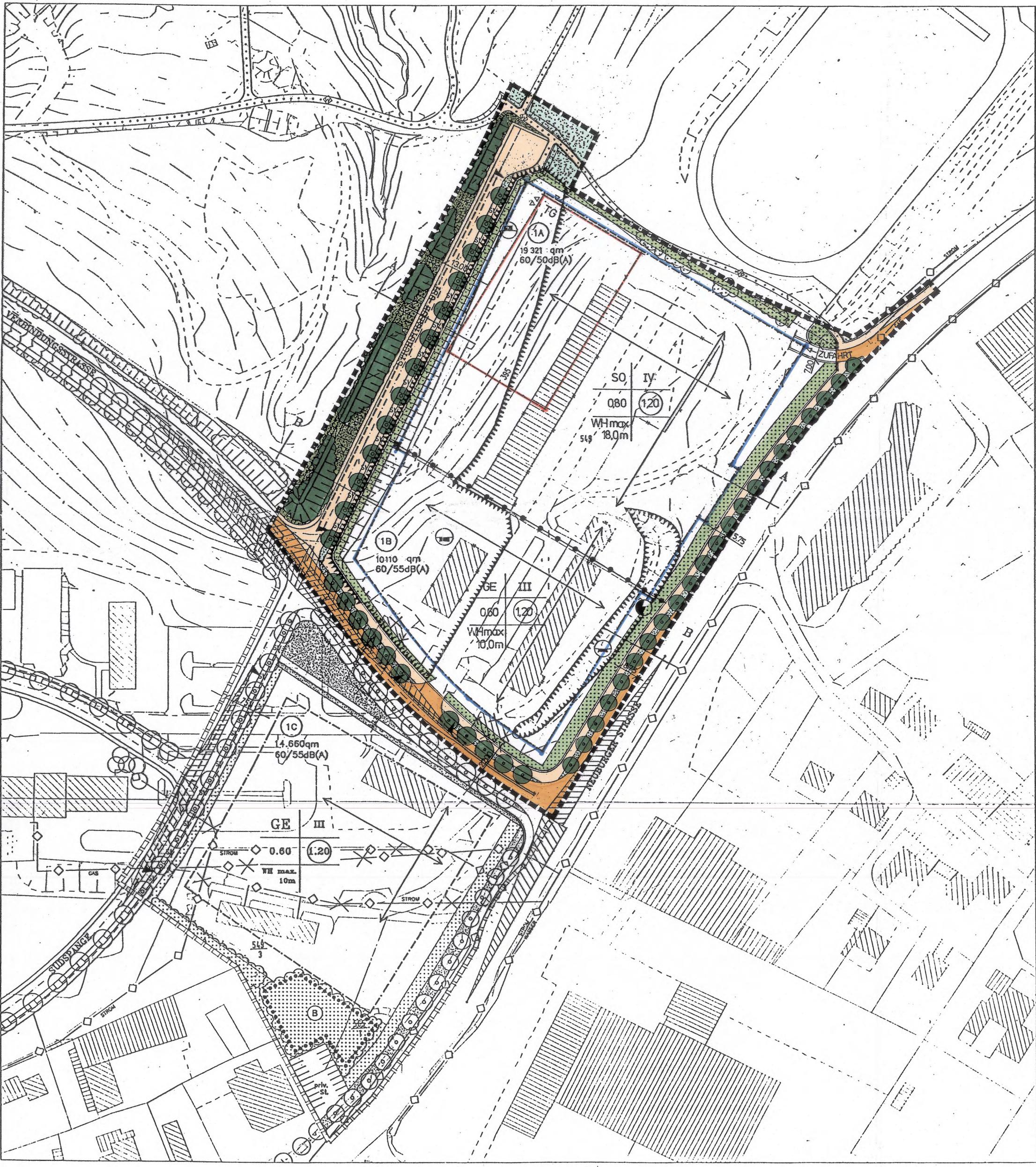
Willi Schmöller  
Oberbürgermeister

A second handwritten signature in blue ink, partially overlapping the name of the Mayor.



SCHNITT A-A

SCHNITT B-B



# I. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 GE Gewerbegebiet nach § 8 Bau NVO (in der Fassung vom 23.01.1990) **1B**
- 1.2 SO Sondergebiet – Einkaufszentrum als Nahversorgungszentrum nach § 11 BauNVO (3) (in der Fassung vom 23.01.1990) **1A**

- 1.2.1 Gesamtverkaufsfläche max. 6.000 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche für Lebensmittel max. 2.300 m<sup>2</sup> (\*)
- für Getränke max. 700 m<sup>2</sup> (\*)
- für sonstige Sortimente je max. 600 m<sup>2</sup> (\*\*)

(\*) Bei Lebensmitteln und Getränken ist ausnahmsweise die Nettoverkaufsfläche ohne Windfang, Kassenzone und Eingangsbereich, jedoch mit dem anteiligen Shop-Zonen-Bereich, der dem Verkauf von Lebensmitteln dient, bezeichnet.

(\*\*) Der Begriff "Sortiment" entspricht dem Begriff "Klasse" im Sinne der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes (z.B. Einzelhandel mit Bekleidung, Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren usw.)

Folgende Sortimente sind zulässig:

- 1.2.1.1 Food:
- Fleisch u. Wurst
  - Obst u. Gemüse
  - Frische (Molkereiprodukte, Tiefkühl, Feinkost)
  - Trockensortimente (Fertiggerichte, Konserven, Süßwaren, Nahrungsmittel)
  - Kindernahrung
- 1.2.1.2 Getränke:
- 1.2.1.3 Nonfood:
- Wasch- und Putzmittel
  - Drogerie
  - Tiernahrung-Produkte ums Tier, Papierwaren, Drogerieartikel
  - Hartwaren (Haushaltwaren, Klelektro, Zeitschriften, Geschenkartikel, Glas, Porzellan)
  - Heimwerker
  - Textil, Schuhe, Strümpfe, Leder

## 1.2.2 Weitere zulässige Nutzungsarten/ Nutzungsbeschränkungen

1.2.2.1 Sonstige Gewerbeflächen z. B. Büros zulässig

1.2.2.2 Sport- und Freizeiteinrichtungen z. B. Fitnessstudio zulässig

1.2.2.3 Vergnügungsstätten

Eine Disco mit max. 1.200 m<sup>2</sup> ist zulässig.

Unzulässig ist eine Spielhallennutzung.

## 1.3 GE und SO

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend den Angaben in der Tabelle A überschreiten:

Tabelle A

Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_W$  in dB(A)

Gebiet	$L_W$	
	Tag	Nacht
1A SO	60,0	50,0
1B GE	60,0	55,0

Betriebsleiterwohnungen und Büros sind nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume, bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete nicht überschritten werden.

Zusätzlich ist ausreichender Schutz gegen die Geräuschimmission vom Kombinationsbad und durch den Dult-Betrieb nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

GRZ GE	0.6	zulässiges Höchstmaß nach §19 BauNVO
SO	0.8	zulässiges Höchstmaß nach §19 BauNVO
GFZ GE und SO	1.2	zulässiges Höchstmaß nach §20 BauNVO

III/IV

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

WH<sub>max</sub>

Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze

Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 3 BayBO zu bestimmen

3. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

 Baugrenze

Innerhalb der Baugrenzen sind bauliche Anlagen mit den gesetzlichen seitlichen Grenzabständen gemäß BayBO zulässig. In der Schutzzone von Elektroleitungen sind bauliche Anlagen nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Energieversorger zulässig.

4. Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

entfällt

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)

 überörtliche Hauptverkehrsstraße (BW-Sponge)

 überörtliche Wege und örtliche Hauptwege

6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 u. Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie  
oder Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen

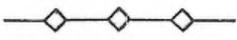
 Einfahrtsbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen  
(§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)



Trafostation

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
(§9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)



unterirdisch

9. Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- 9.1 Bepflanzung



Bäume zu pflanzen nach Artenliste 1  
(§9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB



Bäume und Sträucher zu pflanzen nach Artenliste 3  
(§9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

- 9.2 Grünflächen

- 9.2.1 Öffentliche Grünflächen  
§9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 BauGB



Straßenbegleitende Grünflächen



Sukzessionsflächen

- 9.2.2 Private Grünflächen  
§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



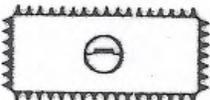
Grundstücksbegrenzende Grünflächen/  
Trenngrünstreifen

- 9.3 Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt



entfällt

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§9 Abs. 1 Nr. 17 u. Abs. 6 BauGB)



Aufschüttung, Lage der Böschungskanten

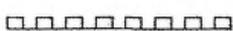


Abgrabung, Lage der Böschungskanten

11. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der Bebauungsplanänderung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes



Abgrenzung GE zu SO



Firstlinie, Gebäudehaupttrichtung

z.B. 65/55 dB(A)



bzw.

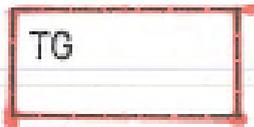


Angabe für zulässigen Schalleistungspegel (Tag/Nacht)

Beseitigung von Gebäuden bzw. sonstigen baulichen Anlagen

Beseitigung von Versorgungsleitungen

en.



Umgrenzung Tiefgarage

Ein- u. Ausfahrt Tiefgarage



öffentlicher Stellplatz

12. Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude

549

Flurnummer



Böschung



Höhenlinie



Sichtdreieck



Straßenachse