

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU „SO-KREILINGER“ 2. ÄNDERUNG

GEMÄRKLUNG HAIDENHOF

Der Bebauungsplanentwurf vom 16.09.1993 mit Begründung hat vom 10.01.1993⁴ bis 10.02.1993⁴ öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 26 vom 29.12.1993 bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 25.04.1994 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.



PASSAU, den 16.05.1994
STADT PASSAU

Willy Schindler
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 3 BauGB der Regierung von Niederbayern angezeigt. Die Regierung hat mit Schreiben vom **31.10.1994** keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.



Landshut, **31.10.1994**
REGIERUNG VON NIEDERBAYERN

[Signature]
Hafner
Oberregierungsrat

Siegel

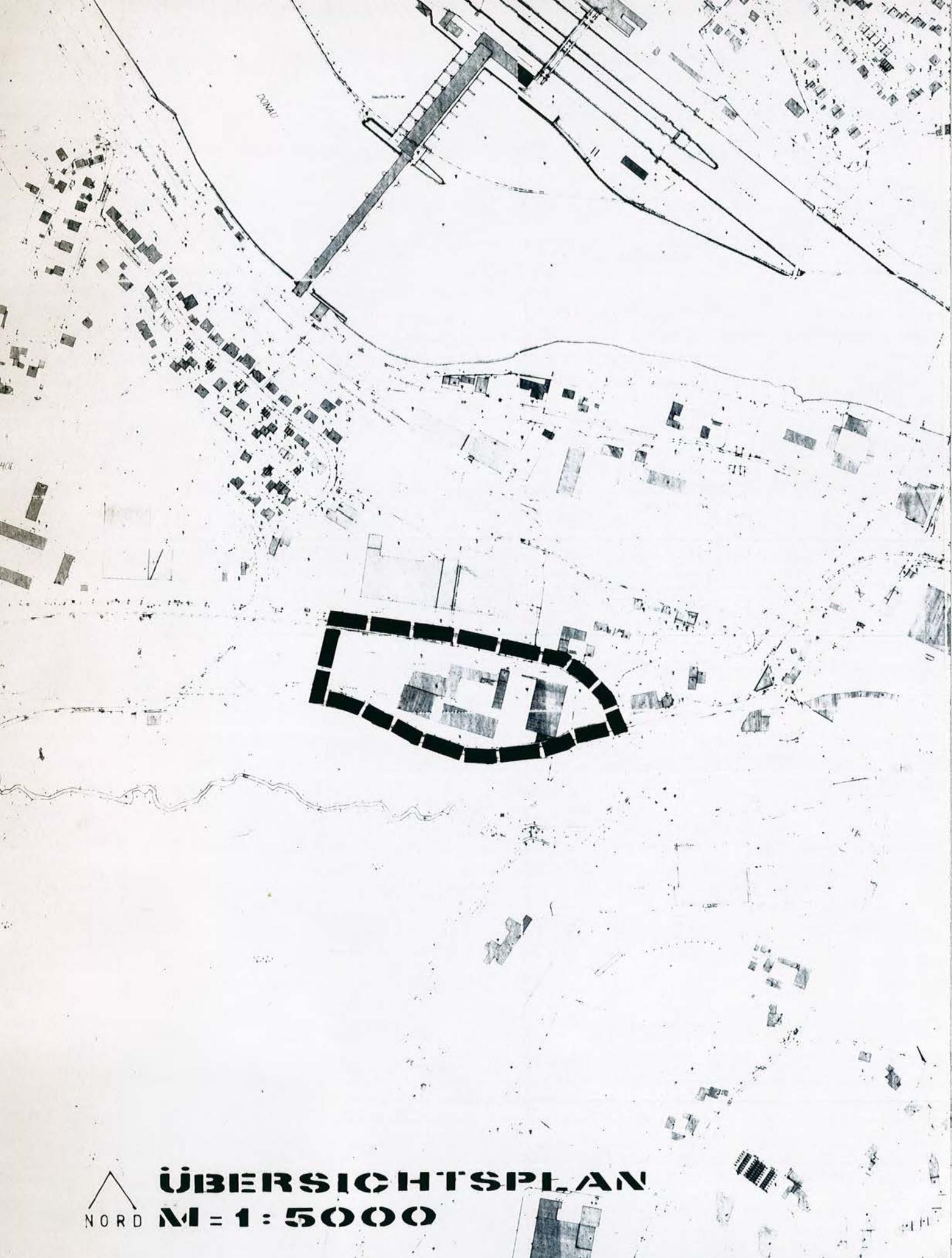
Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 24 am 30.11.1994 rechtsverbindlich.

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



PASSAU, 01.12.1994
STADT PASSAU

Willy Schindler
Oberbürgermeister

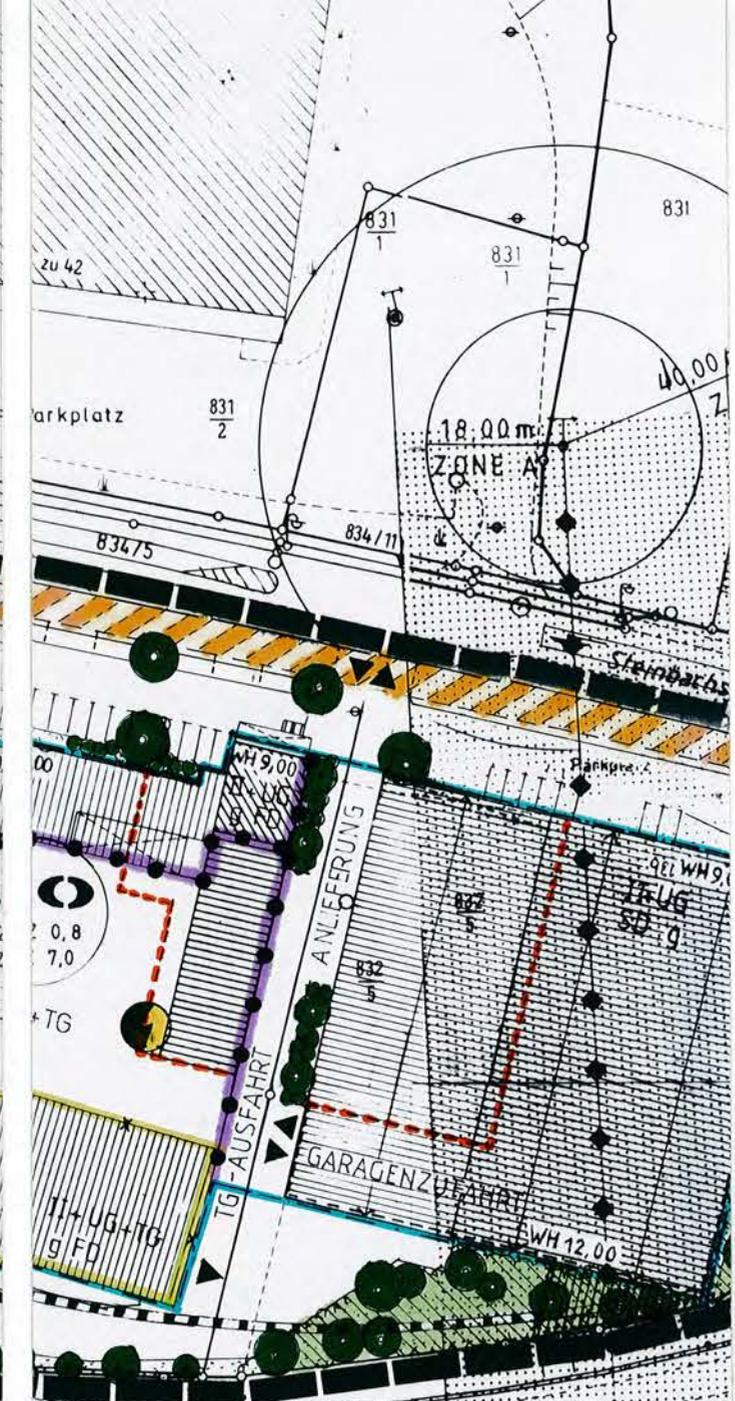
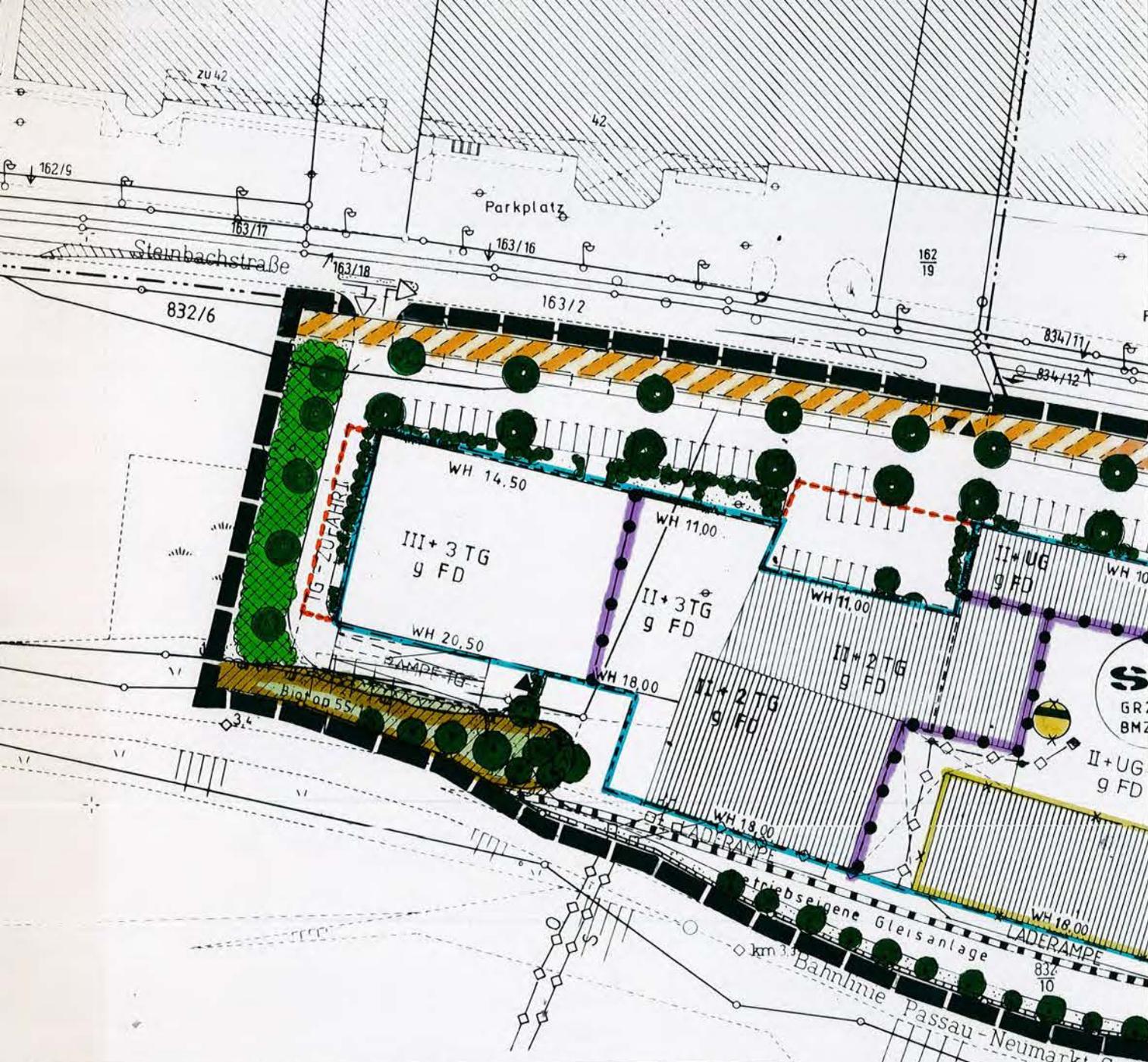


DONAU



NORD

ÜBERSICHTSPLAN
M = 1 : 5000



BEBAUUNGSPLAN
DER STADT PASSAU
„SO-KREILINGER“
2. ÄNDERUNG
AMTG. HAIDENHOF

Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht
 Passau, 16.09.1993

Gez.	Schr	16.09.1993
Gepr.	W.U.	16.09.1993
Gean.		
Gepr.		

NORD
 M = 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Festsetzung nach Art. 91 BayBO - äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

0.1 Gebäude

=====

- 0.1.1 Dachform: Flachdach 0 - 3°
Satteldach 4 - 20°
- 0.1.2 Dacheindeckung: Bei Flachdach bekiestetes Dach, Kiespreßdach oder ähnliches ohne Überstand mit allseits waagrecht Traufe.
Bei Satteldach Blech.
Lichtreflektierende oder glänzende Dacheindeckungsarten sind unzulässig.
- 0.1.3 Fassadengestaltung: Fassadengestaltung in Abstimmung an den vorhandenen Baukörper.
Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen ist mit der Stadt Passau festzulegen, wobei Farbmuster am Bauwerk anzusetzen sind.
- 0.1.4 Geschosshöhe:
- | | | |
|----------------|------|-------------------------|
| UG (Bestand) | max. | 6,10 m |
| UG (Neubau TG) | max. | 3,05 m (Park-
ebene) |
| EG | max. | 4,20 m |
| 1. OG | max. | 4,60 m |
| 2. OG | max. | 4,20 m |
- 0.1.5 Wandhöhe: Die Wandhöhe ist auf das neu zu schaffende Gelände zu beziehen.
Sie dürfen die im Plan eingetragenen Höhen nicht überschreiten.
- 0.1.6 Sockel: Gestaltung in Abstimmung an den bestehenden Baukörper

- 0.1.7 Einfriedungen: Maschendrahtzaune hinterpflanzt,
Hohe max. 2,50 m.
In Zone B unter der Hochspannungsleitung
sind Zaune aus Holz oder in anderen
nichtleitenden Ausführungen zu erstellen.
- 0.1.8 Abwehrender
Brandschutz: Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen § 3 Abs. 5 DVBayBO und DIN 14090 entsprechen.

GRÜNORDNUNG

Festsetzungen nach Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

- 0.1 Der vorhandene Bestand an Gehölzen ist zu erhalten und entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu ergänzen.
- 0.2 Das vorhandene Biotop 55/12 an der Südwest-Ecke des Geländes darf ab 2 m oberhalb der derzeitigen Westgrenze nicht mehr beeinflusst oder beeinträchtigt bzw. beschädigt werden.
- Alle Gehölze, die durch die Baumaßnahme insbesondere Tiefgaragenzufahrt, Tiefgaragenrampe und Anlieferung beschädigt, beeinträchtigt oder vernichtet werden, sind gemäß der Auflistung, die der Begründung zum Bebauungsplan beiliegt, wieder nachzupflanzen.
- 0.3 Bepflanzungen auf der Vorbehaltsfläche für die Straßenerweiterung müssen bei einem späteren Ausbau der Steinbachstraße entfernt werden.
- 0.4 Die Baumpflanzungen der Stellplatzeingrünung sind alleeartig auszuführen.
großkronige Bäume H 14-15, 3 xv mB
- Acer platanoides
 - Carpinus betulus
 - Salix alba

- 0.5 An der Westgrenze und zur Ergänzung an der Ostgrenze sind Feldgehölzstreifen vorzusehen.
Straucher, 2 x v, Höhe 80 - 125
Pflanzabstand mind. 1,2 x 1,2 m

Lonicera xylosteum
Lonicera tatarica
Hippophaea rhamnoides
Rosa canina
Rosa rubrifolia
Cornus mas
Cornus alba
Euonymus europaeus
Prunus spinosa
Prunus mahaleb
Physocarpus opulifolius
Crataegus monogyna
Salix caprea
Salix purpurea
Viburnum opulus

- 0.6 Entlang der Gebäude und in den Parkplatzinseln sind folgende Sträucher zu pflanzen:
Pflanzgröße: 2 x v, 80 - 125 oder siehe Einzelgrößen

Amelanchier canadensis
Syringa vulgaris
Syringa veredelte Hybriden
Philadelphus coronarius
Philadelphus viriginial
Weigelia Hybriden
Viburnum opulus
Cornus mas
Buddleia davidii
Forsythia intermedia
Hydrangea macrophylla 40 - 60
Buxus sempervirens 40 - 50 mB
Taxus baccata 80 - 100 mB
Mahonia aquifolium

Bodendecker, Größe 30 - 40 m TB - je m² 3,5 Stück.

Symphoricarpus chenaulti Hancock
Lonicera pileata Yunnanensis
Stephanandra incisa
Potentilla Abbottswood
Potentilla fruticosa
Spiraea bumalda
Rosa nitida
Bodendeckerrose 'The Fairy'

- 0.7 Die Fassaden sind an den gekennzeichneten Stellen folgendermaßen zu begrünen:

Wisteria sinensis
Parthenocissus tricuspidata
Hedera helix
Aristolochia durior

Kletterhilfen sind aus Holz oder mit nichtrostendem Stahlrohr und entsprechenden Halterungen herzustellen.

- 0.8 Der Oberboden ist auf Mieten nicht über 1,50 m Höhe und nicht über 2,50 m Breite und Einsatz Phacelia zu sichern.

- 0.9 Die Vegetationsflächen und Rasenflächen sind folgend anzulegen:

Einsatz RSM Gebrauchsrasen oder RSM Landschaftsrasen.

- 0.10 Die Baumgruben für großkronige Bäume müssen mindestens 1,5 x 1,5 x 0,6 m betragen.

- 0.11 An allen Parkplatzinseln ist ein erhöhter Randstein, mindestens 20 cm über Boden oder ein Stahlbügel in Betonfundament als Baumschutz anzubringen.

- 0.12 Oberflächenentwässerung
Asphaltierte Belagsflächen - Anschluß an Ortskanal
Parkplatz mit Rasengitter oder Rasenpflaster - weitgehend Versickerung.

- 0.13 Belagsflächen
Die Parkplätze entlang der Steinbachstraße sind mit wasserdurchlässigem Belag z.B. Rasenpflaster mit mindestens 3 cm Fuge zu belegen.

Die Parkplätze Ost sind mit wassergebundener Decke zu gestalten.

Sonstige Belagsflächen und Fahrten, Anlieferung, Tiefgaragenzufahrt, - ausfahrt und Restparkplatz erhalten als Belag einen Asphalt nach DIN.

- 0.14 Neuanpflanzungen im Bereich der angrenzenden Bahnanlagen der DB
Neuanpflanzungen sind nur in einem der Endwuchshöhe entsprechenden Abstand zu den Bahnanlagen vorzusehen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

=====

SO

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
- Gebiet für großflächige Einzel- und Großhandelsbetriebe mit einer Beschränkung auf nachfolgende Branchen bzw. Sortimente:
- Bau-, Heimwerker- und Haushaltswaren
- Spielwaren
- Einrichtungen
- Schuhe-Textilien
- Sport-, Freizeitartikel

Für das Sondergebiet wird die Störanfälligkeit entsprechend einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgelegt. Der zulässige Störungsgrad wird entsprechend einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgelegt.

2. Maß der baulichen Nutzung

=====

- | | | |
|-----|------------|---|
| 2.1 | GRZ 0,8 | Grundflächenzahl max. 0,8 |
| 2.2 | BMZ 7,0 | Baumassenzahl max. 7,0 |
| 2.3 | I, II, III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (siehe Planeintrag) ohne Tiefgaragenschosse |
| 2.4 | WH | Wandhöhe max, bezogen auf das neu zu schaffende Gelände |

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

=====

- | | | |
|-----|---|-----------------------|
| 3.1 | g | geschlossene Bauweise |
| 3.2 |  | Baugrenze |

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf

=====

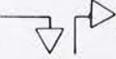
entfällt.

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

=====

entfällt.

6. Verkehrsflächen

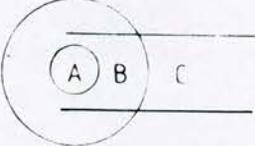
- 6.1  Vorbehaltsfläche zur Erweiterung der öffentl. Verkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Ein-/Ausfahrt
- 6.4  Notzufahrt-nur "rechtsabbiegen" erlaubt
Anordnung eines Linksabbiegeverbotes

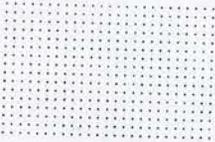
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

- 7.1  betriebseigene Kläranlage (wird beseitigt)
- 7.2  Transformator

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 8.1  110 kV-Freileitung (bestehend) mit Schutzzone

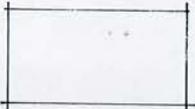
- 8.2  Schutzzone der Freileitung mit Mast
Zone A: Bauverbotszone
Zone B: Baubeschränkungszone
Zone C: Baubeschränkungszone

- 8.3  Baubeschränkungszone:
Die Bauplane von Gebäuden, die unter den Baubeschränkungszone errichtet werden, müssen der Bayernwerk AG zur Prüfung vorgelegt werden. Die begrenzt zulässige Bauhöhe ist je nach Lage des Bauvorhabens verschieden groß, so daß erst nach Vorlage genauer Bauplane entschieden werden kann, ob es zulässig ist, die betreffenden Gebäude zu errichten.

- 8.4  Schmutzwasserleitung (privat)

- 8.5  Oberflächenwasserleitung (privat)

9. Grünflächen

- 9.1  private Grünflächen (Biotop, Feldgehölze)

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 für die Forstwirtschaft

entfällt.

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- 13.1  bestehende Bäume
- 13.2  zu pflanzende Bäume
- 13.3  Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts BAYNATSCHG Art. 6D Art. 12
- 13.4  Gehölzpflanzungen
- 13.5  zu pflanzende Sträucher
- 13.6  Bodendecker, Stauden
- 13.7  Fassadenbegrünung
- 13.8 Biotop 55/12 kartierter Biotop mit Biotopnummer, botanisch bedeutsam

13.8 Bäume und Großsträucher mit landschaftsfremdem Charakter sind im gesamten Bereich nicht zugelassen.

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

=====

entfällt

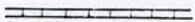
15. Sonstige Planzeichen

=====

- | | | |
|------|---|--|
| 15.1 | SD | Satteldach |
| 15.2 | FD | Flachdach |
| 15.3 |  | Firstrichtung |
| 15.4 |  | private Stellplätze |
| 15.5 |  | Fläche für Tiefgarage mit Umgrenzungslinie und mit Angabe der Anzahl der Geschosse |
| 15.6 |  | Tiefgaragenrampe |
| 15.7 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| 15.8 |  | Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung innerhalb des Baugebietes |

16. Hinweise

=====

- | | | |
|------|---|---|
| 16.1 |  | Grundstücksgrenze |
| 16.2 |  | bestehendes Verwaltungsgebäude mit Hausnummer |
| 16.3 |  | bestehende Verkaufs- und Lagergebäude |
| 16.4 |  | zu beseitigendes Gebäude |
| 16.5 |  | Flurnummer |
| 16.6 |  | Stützmauer |