

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU „GE - GI SIMMERLINGWEG“

GENÄHRUNG HAUDENHOF

Der Bebauungsplanentwurf vom 21.01.1993 mit Begründung hat vom 29.11.1993 bis 31.12.1993 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau, Nr.23 vom 18.11.1993 bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 25.07.1994 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.



PASSAU, 04.08.1994
STADT PASSAU

Willi Knecht
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 3 BauGB der Regierung von Niederbayern angezeigt. Die Regierung hat mit Schreiben vom 27.12.1994 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.



Landshut, 27.12.1994
REGIERUNG VON NIEDERBAYERN

Hainer
Oberregierungsrat

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 2 am 25.01.1995 rechtsverbindlich.

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



PASSAU, 25.01.1995
STADT PASSAU

Willi Knecht
Oberbürgermeister



NORD ÜBERSICHTSPLAN, M=1:5000



NACHBARSCHAFT
BEBAUUNGSPLAN „AM MOLLHOF“

Scheureckerweg

GI1
BMZ 10
GRZ 0,8
FD/SD/SHD/PD
WH 15,00m

MI
GRZ 0,6
GFZ 1,0
II o
SD/WD

ZONE C

GI2
BMZ 10
GRZ 0,8
FD/SD/SHD/PD
WH 15,00m

Baumsturz
zone
35,00m

Private
Grünfläche

Am Mollhof

GI1
BMZ 10
GRZ 0,8
FD/SD/SHD/PD
WH 15,00m

NH
GRZ 0,6
GFZ 1,0
SD
II o

VORNHOLZ

NACHBARSCHAFT
BEBAUUNGSPLAN „VORNHOLZ + VOGELWEIDERSTRASSE“

NACHBARSCHAFT
STIFTSWALD

SO
BMZ 1,5
GRZ 0,2
SD
WH 5,00m

Private
Grünfläche

REIT - SPORTANLAGE

GI1
BMZ 10
GRZ 0,8
FD/SD/SHD/PD
WH 15,00m

Lärmschutz

MI
GRZ 0,6
GFZ 1,0
II o
SD/WD/FD

GE
GRZ 0,8
GFZ 2,0
WH 9,00m
FD/SD/SHD/PD

MI
GRZ 0,6
GFZ 1,0
II o
FD/SD/WD

NORD LAGEPLAN M. 1:1000
**BEBAUUNGSPLAN
„GE - GI SIMMERLINGWEG“
GEMARKUNG HAIENHOF**

STADT PASSAU
AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUAUFSICHT
PASSAU, 21.01.1993

Gez. Schr. 21.01.1993
Gedr. voll
Gedr. Gepr.

NACHBARSCHAFT BUNDESWEHR-AREAL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

0.1 Gebäude

- 0.1.1 Dachform: Gewerbliche Bauten (Hallen):
Satteldach, Pultdach, Sheddach: Neigung 20 - 30°
Flachdach: Neigung 0 - 3°

Wohn- und Bürohäuser:
Satteldach, Walmdach, Pultdach: Neigung 20 - 30°
- 0.1.2 Dachdeckung: alle harten Dachdeckungen
- 0.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei gewerblichen Bauten unzulässig.
Bei Wohn- und Bürohäusern sind max. 2 Gaupen pro Dachseite mit max. 1,75 m² Vorderansichtsfläche zulässig.
- 0.1.4 Dachüberstand: bei gewerblichen Bauten am Ortgang und Traufe max. 0,50 m
bei Wohn- u. Bürohäusern am Ortgang und Traufe max. 1,00 m
- 0.1.5 Geschosshöhe: bei Wohnnutzung max. 2,75 m
bei gewerblicher Nutzung max. 3,50 m
- 0.1.6 Wandhöhe: im MI max. 9,00 m (Wohnhäuser max. 6,75 m)
im GE max. 9,00 m
im GI max. 15,00 m
im SO max. 5,00 m
- 0.1.7 Kniestock: max. 0,75 m von OK Rohdecke bis OK Pfette

0.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in der Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen; an der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen und Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten.

0.3 Einfriedungen

Maschendrahtzäune und Holzplattenzäune, Höhe max. 1,50 m; im Bereich von Sichtfeldern max. 0,80 m.

0.4 Abwehrender Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Flächen erreichbar sein (Feuerwehruzufahrten). Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen § 3 Abs. 5 DVBayBO und DIN 14090 entsprechen.

0.5 Entwässerung

Reicht das natürliche Gefälle zur Abwasserbeseitigung nicht aus, so sind private Hebeanlagen vorzusehen.

0.6 Stützmauern

Sind nur bei statisch und geländebedingten Erfordernissen zulässig; Höhe max. 1,50 m

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|-----------------|--|
| 1.1 | M1 | Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990 |
| 1.2 | GE | Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990 |
| 1.3 | GI ₁ | Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990 mit Einschränkungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz |

- 1.3.1 Stationäre Anlagen mit einer ins Freie abgestrahlten Schalleistung von mehr als 70 dB (A) sowie Lkw's über 3,5 t dürfen nachts nicht betrieben werden.
Diese Festsetzung bedingt, daß An- und Abfahrten zu den Industriegebieten über den Simmerlingweg nachts nicht zulässig sind.
Es wird deshalb empfohlen, die Industriegrundstücke - auch über die Straße "Am Mollnhof", zu erschließen.
- 1.3.2 Der Immissionsrichtwert beträgt 65 dB (A) tags (06.00 - 22.00 Uhr) und 50 dB (A) nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
- 1.4 GI_2 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990.
- 1.5 $GI_1 - GI_2$ Im Industriegebiet sowie im eingeschränkten Industriegebiet sind Speditionen und Betriebe mit vergleichbarem LKW-Verkehr unzulässig.
- 1.6 $GI_1 - GI_2$ Von den Festsetzungen 1.3 - 1.5 sind Ausnahmen zulässig, sofern im Einzelfall wegen günstiger Verhältnisse schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienende Bebauung auszuschließen sind.
- 1.7 SO Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990
"Reitsportanlage"

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ Grundflächenzahl
im SO max. 0,2
im MI max. 0,6
im GE max. 0,8
im GI_1 max. 0,8
- 2.2 GFZ Geschosßflächenzahl
im MI max. 1,0
im GE max. 2,0
- 2.3 BMZ Baumassenzahl
im SO max. 1,5
im GI max. 10,0
- 2.4 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (MI)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

=====

3.1 0 offene Bauweise im MI

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

=====

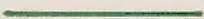
entfällt.

6. Verkehrsflächen

=====

6.1  Straßenverkehrsfläche mit beidseitigem Gehsteig

6.2  Öffentlicher Fußweg

6.3  Straßenbegrenzungslinie (Trennlinie zwischen privaten und öffentlichen Flächen)

6.4  Sichtfeld, von sichtbehindernden Anlagen freizuhalten (siehe Ziff. 0.3)

6.5  Ein- bzw. Ausfahrten

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

7.1



Trafostation

7.2



Pumpwerk (Abwasser)

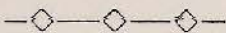
8. Hauptwasserversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.1



110 kV-Leitung, Ingling-Passau

8.2



Abwasserleitung

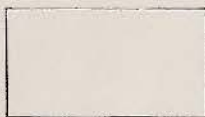
8.3

Zone C

Bedachungen nach DIN 4101

Zur Beurteilung von Bauvorhaben sind Höhenkoten bezogen auf NN erforderlich.

9. Grünfläche



private Grünfläche

Die nicht überbaubaren Flächen, angrenzend an den geplanten Landschaftsbestandteil, sind als Grünflächen anzulegen

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



Bach (Scheuereckerbach)

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

Bestehende Aufschüttungen im Bereich des Scheuereckerbaches (siehe Planeintrag)

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft



Flächen für die Forstwirtschaft

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

13.1  anzupflanzende Bäume und Sträucher

13.2  Erhaltung von einzelnen Bäumen und Sträuchern, die das Landschaftsbild prägen

13.3 Pflanzliste (nur heimische Arten)

Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Brunus spinosa	-	Schlehdorn
Betula verrucosa	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Acer spec.	-	versch. Ahornarten
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Populus tremula	-	Espe
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Malus communis	-	Wildapfel
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Salix caprea	-	Salweide
Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Schneeball
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundrose

13.4 Als Ausgleich für die fehlende Begründung des Industriegebietes wird eine intensive Randbegrünung (Grüngürtel mit Lärmschutzpflanzung) mit standortgerechten Bäumen festgesetzt.

13.5 Das Sondergebiet "Reitsportanlage" soll von einem intensiven Grüngürtel umgeben und die durch Aufschüttungen entstandenen Böschungen bepflanzt werden.

- 13.6 Bäume und Sträucher mit landschaftsfremdem Charakter sind im gesamten Bereich nicht zugelassen.
- 13.7 Auf bestehende Anknüpfungspunkte außerhalb des Plangebietes wie z.B. Wegeanschlüsse, Vegetationsstrukturen, Bodenmodellierungen etc. ist durch geeignete Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen zu reagieren.
- 13.8 Zu jedem Bauvorhaben ist ein Gestaltungsplan der Freianlagen zu erbringen. Dieser ist den Unterlagen zum Antrag auf Baugenehmigung beizufügen und wird Teil des Genehmigungsverfahrens.

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

=====

entfällt.

15. Sonstige Planzeichen

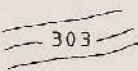
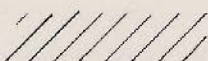
=====

- | | | |
|------|-------|--|
| 15.1 | SD | Satteldach |
| 15.2 | WD | Walmdach |
| 15.3 | PD | Pultdach |
| 15.4 | SHD | Sheddach |
| 15.5 | FD | Flachdach |
| 15.6 | [G] < | Garage mit Garagenvorfälche |
| 15.7 | [ST] | Stellplätze |
| 15.8 | ----- | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche |

- 15.9  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 15.10  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 15.11  Lärmschutzwand (Art und Höhe nach Gutachten)

16. Hinweise

=====

- 16.1  bestehende Grundstücksgrenze
- 16.2  bestehendes Wohngebäude mit Hausnummer
- 16.3  bestehendes Nebengebäude
- 16.4 (III) Zahl der Vollgeschosse, bestehend
- 16.5 726 Flurnummer
- 16.6  Höhenlinien mit Höhenangabe über NN
- 16.7  Böschung
- 16.8  geplantes Landschaftsschutzgebiet
- 16.9  Baumsturzzone

Lärmschutz

=====

Für alle innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung folgender Orientierungswerte in dB(A) nachweist:

Am Rand der innerhalb des Bebauungsplanes liegenden Mischgebiete (MI):

tags	60 + 10 lg (s/180 000) dB(A)
nachts	45 + 10 lg (s/180 000) dB(A)

Am Rand des benachbarten allgemeinen Wohngebietes "Vornholz-Vogelweiderstraße" (WA):

tags	55 + 10 lg (s/180 000) dB(A)
nachts	40 + 10 lg (s/180 000) dB(A)

Am Rand des benachbarten reinen Wohngebietes "Sichardt-Gelände" (WR):

tags	50 + 10 lg (s/180 000) dB(A)
nachts	35 + 10 lg (s/180 000) dB(A)