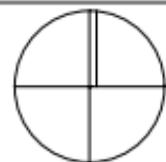


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT PASSAU

"EHEM.BUNDESWEHRGELÄNDE KOHLBRUCK P2"

GEMARKUNG: HAIDENHOF

9. ÄNDERUNG



M 1 : 1000

ARCHITEKT /STADTPLANUNG

koeberl doeringer

messestraße 6

+49 (0) 851 989 000 400

info@koeberl-doeringer.com

architektenpartnerschaft

d-94035 passau

+49 (0) 851 909 000 430

www.koeberl-doeringer.com

STATUS

Entwurf

DATUM

18.07.2017

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplanentwurf vom 18.07.2017 mit Begründung hat vom vom 04.08.2017 bis 04.09.2017 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 21 vom 26.07.2017 bekanntgemacht.

Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 09.10.2017 gemäß §10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 13.10.2017
Stadt Passau

Siegel

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 28 am 18.10.2017 rechtsverbindlich.

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

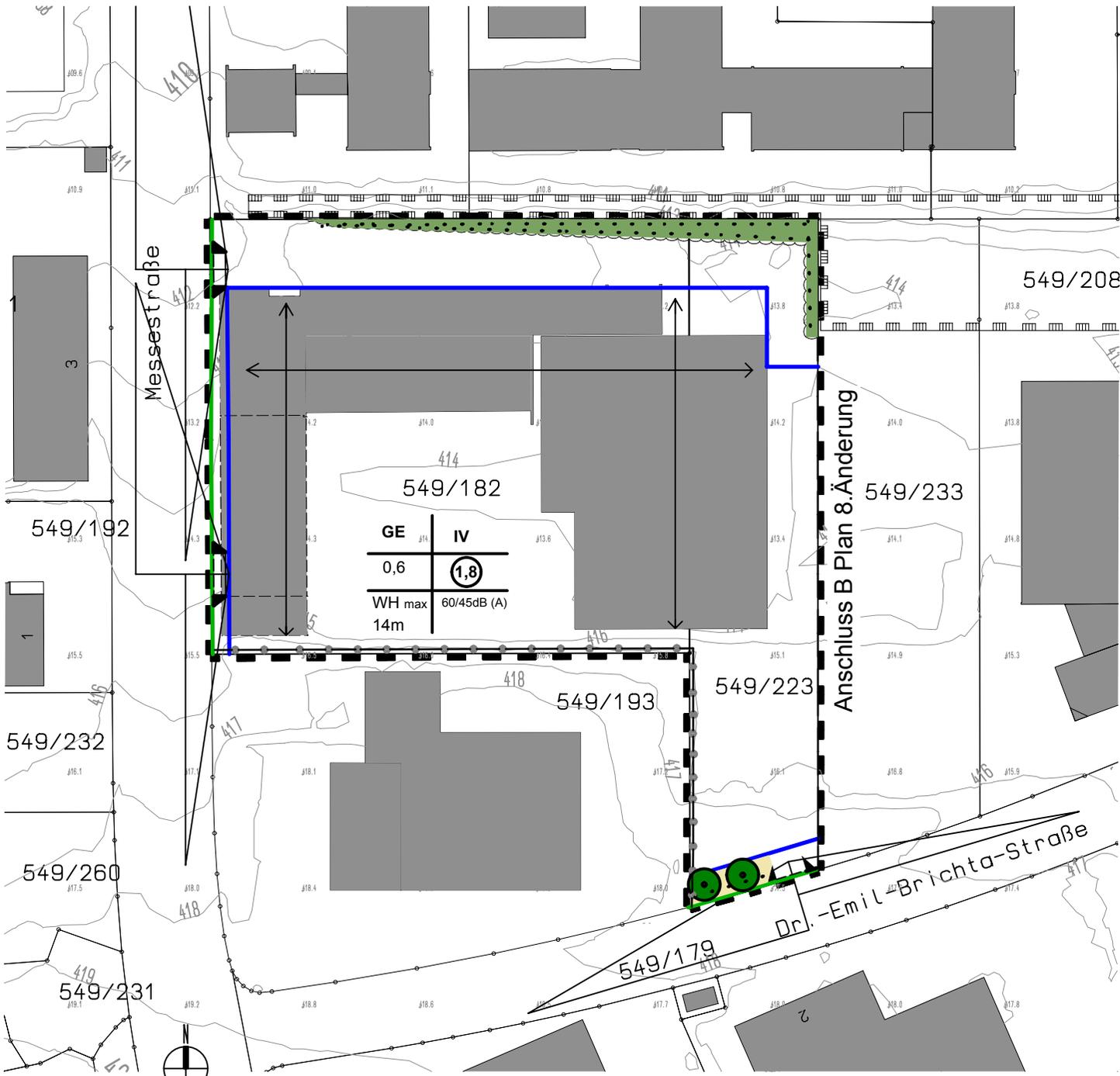
Passau, den 13.10.2017
Stadt Passau

Siegel

Oberbürgermeister







A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immisionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend den Angaben in Tabelle A überschreiten
Tabelle A
Zulässige immisionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L_w in dB (A)

Gebiet	L_w	
	Tag (dB (A))	Nacht dB (A)
2F	60	45

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

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

Unzulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten mit Geldspielautomaten o.ä.

2. Maß der baulichen Nutzung

IV	max.Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,6	zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
GFZ 1,8	zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO
WH max. 14m	Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 4 BayBO zu bestimmen.

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

	Baugrenze Innerhalb der Baugrenze sind bauliche ANlagen mit den gesetzlichen seitlichen Grenzabständen gem. BayBO zulässig. In der Schutzzone von Elektroleitungen sind bauliche Anlagen nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Energieversorger zulässig.
--	---

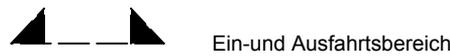
4. Gemeinbedarf (§9Abs. 1 Nr.5 BauGB)

entfällt

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§5 Abs. 2 nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

entfällt

6. Verkehrsflächen



Ein-und Ausfahrtsbereich



Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen

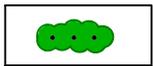
entfällt

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

entfällt

9. Grünordnung

9.1. Bepflanzung



Bäume und Sträucher zu erhalten



Bäume zu pflanzen

9.2. Private Grünflächen



Straßenbegleitende Grünfläche



Grundstücksbegrenzende Grünflächen/Trennunggrünstreifen

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

entfällt

11. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



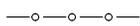
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung

60/45 dB (A) Angabe für zulässigen Schallleistungspegel



Firstlinie, Gebäudehaupttrichtung

B. HINWEISE



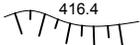
Grundstücksgrenzen bestehend mit Grenzsteinen

549/182

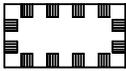
Flurstücksnummer



bestehende Gebäude



Höhenlinien und Höhenkoten



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
(hier: Biotop PA-1090-002)



Sichtdreieck

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Solarnutzung

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dächern bis 30cm über Attika, sowie an den senkrechten Bauteilen, wie Außenwänden und Brüstungen zulässig.

2. Grünflächen / Flächenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

Bis max. 50% der Freifläche (d.h. die Fläche des Grundstücks, die nicht zur Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauNVO zu zählen ist) können als Schotterrasen ausgeführt werden. Die restliche Freifläche, die mind. 10% der privaten Grundstücksflächen umfassen muss, ist als Grün- bzw. Gehölzfläche ohne jede Versiegelung anzulegen- insbesondere Stellplätze Zufahrten und Nebenanlagen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Durch Planzeichen festgesetzte Grün- und Gehölzflächen sind darauf anzurechnen.

3. Lärmschutz

Bezüglich der Vorgaben zum Schallschutz, wird auf die Schallschutztechnische Untersuchung des Büro Müller-BBM, Bericht Nr. 27922/8 vom 25.04.1996 verwiesen.

4. Tiefgaragen, Garagen und Carports

Tiefgaragen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Stellplätze

Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der als Grünflächen gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Betonrasen mit Fuge oder Rasengittersteinen zu gestalten.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur des jeweiligen Gebäudes eingliedern. Statthaft sind nur Werbeanlagen und Hinweisschilder, die der Organisation, der Orientierung und Eigenwerbung am Ort dienen, Fremdwerbung ist unzulässig.

Die Werbeanlagen sind mit der Stadt Passau abzustimmen.

7. Abwehrender Brandschutz

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in der Ausführung zu Art. 15 Abs. 3 BayBO a.F. (nunmehr Art. 12 BaBO n.F.) erlassenen und in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Februar 2007) einzuhalten.

DIE RESTLICHEN BESTIMMUNGEN DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANES BEHALTEN IHRE GÜLTIGKEIT.

D. TEXTLICHE HINWEISE

Erschließungsanlagen

Evtl. anfallende Kosten für den Umbau der Erschließungsanlagen (Boardsteinabsenkungen, etc.) gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Rückhaltung von Oberflächenwasser

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen