

I. Festsetzungen durch Planzeichen

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

GE

Gewerbegebiet nach §8 BauNVO
(in der Fassung vom 23.01.1990)

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

Tabelle A

Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel L_{w^*} in dB(A)

Gebiet	L_{w^*}	
	Tag	Nacht
3A	60,0	45,0
3B	60,0	45,0

- Betriebsleiterwohnungen und Büros sind nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume, bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels 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.

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

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

GRZ

0,6 zulässiges Höchstmaß nach §19 BauNVO

GFZ

1,2 zulässiges Höchstmaß nach §19 BauNVO

IV

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

WH_{max}

Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze
Die Wandhöhe ist nach Art. 6 BayBO zu bestimmen.

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

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 Hauptverkehrszüge (§5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)

entfällt

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

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

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

entfällt

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

entfällt

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

- 9.1. Bepflanzung

Bäume zu erhalten
§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sträucher zu erhalten
§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- 9.2. Grünflächen

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

entfällt

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

Grundstücksbegrenzende Grünfläche
Wald zu erhalten: Mischwald mit Eiche, Buche, Linde und Ahorn
Entwicklungsziel: Naturwald mit natürlicher Waldentwicklung, von Menschen weitgehend unbeeinflusst

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

entfällt

11. Sonstige Planzeichen

Baumsturzzone (25 m Bereich mit besonderen baulichen Auflagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung

↔ Firstlinie, Gebäudehaupttrichtung

- z. B. 65/55 dB(A) Angabe für zulässigen Schallleistungspegel (Tag/Nacht)

✕ Mischwald zu roden

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

St Stellplätze

12. Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze

bestehendes Gebäude

vorgeschlagener Baukörper mit Firstrichtung

Gebäudeabbruch

549/193 Flurnummer

410 Höhenlinien

Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

II. Textliche Festsetzungen

Siehe rechtsverbindlicher Bebauungsplan Kohlbruck P3 „Festsetzungen durch Text und Hinweise“

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

Das Gebäude zum westlich angrenzenden Waldbestand ist aufzuständern (Pfeiler). Darunter sind die Parkplätze und das zur Erschließung erforderliche Treppenhaus anzuordnen.

- C. Grünordnung
- Artenschutz: Gehölzrückschnitte und –rodungen sind nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Vögel in dem Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres zulässig. Ausnahmen sind dringende Verkehrssicherungsmaßnahmen.

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 266 m² wird auf der Waldfläche Fl.-Nr. 511 der Gemarkung Hackberg des städtischen Ökokontos nachgewiesen.

Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschl. ihrer Zufahrten müssen mind. den bauaufsichtlich eingeführten „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand: Februar 2007) entsprechen. Die Möglichkeiten zur Anleitung mittels Drehleiter sind dabei besonders zu berücksichtigen.

- 8.6 Wasserhaushalt
Entwässerung:

Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem herzustellen. Gemäß § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation, ohne Vermischung mit Schmutzwasser, in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen ist grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung anzustreben.

Unbelastetes Oberflächenwasser ist dem Regenwasserkanal, Abwasser dem Schmutzwasserkanal in der Messestraße zuzuführen. Die weiteren Details der Entwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung zu regeln.

Wenn die befestigte Fläche des Grundstückes eine Größe von 800 m² übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

III. Hinweise

Abwasserentsorgung:

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien Bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Bebauungsplan:

Dipl.-Ing.(FH) – Architekt
Alfred Heinrich
Johann -Bergler-Str. 1a
94032 Passau
Tel.: 0151/40459953
info@architekt-heinrich.com

Grünordnungsplan / Umweltbericht:

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Siegfried Reichert
Lederergasse 15
94032 Passau
Tel.: 0851/46943
s.reichert@t-online.de

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplanentwurf vom 21.06.2018 mit Begründung hat vom 29.06.2018 bis 30.07.2018 öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 16 vom 20.06.2018 bekannt gemacht.
Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 08.10.2018 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 10. Oktober 2018
STADT PASSAU

SIEGEL

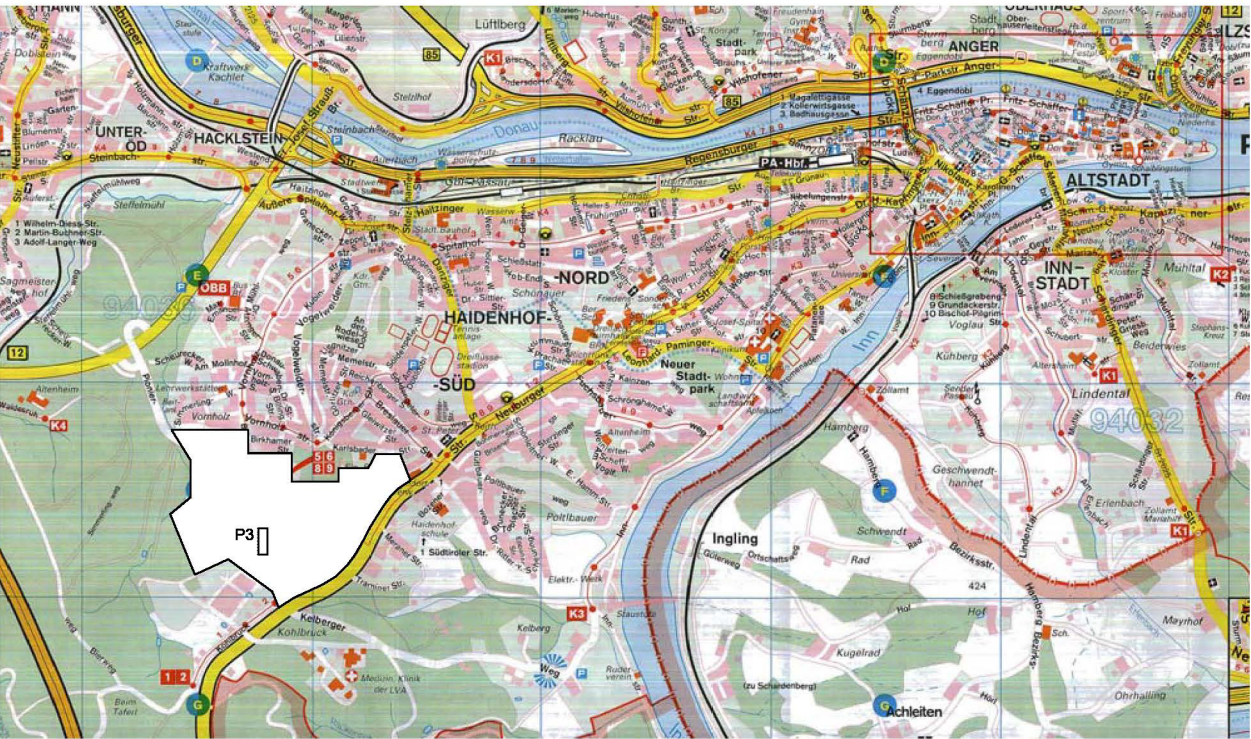
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 26 am 17.10.2018 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 10. Oktober 2018
STADT PASSAU

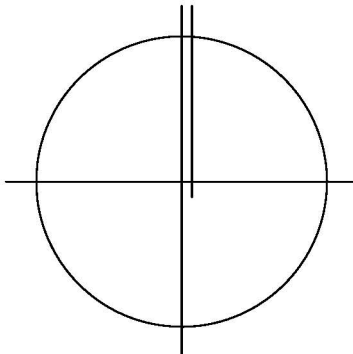
SIEGEL

Oberbürgermeister



Stadt Passau
EHM. BUNDESWEHRGELÄNDE KOHLBRUCK
BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN P3
3. ÄNDERUNG

M 1:1000



21.06.2018