

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bestandteile
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text.
Die Begründung, sowie Fachgutachten zum Schallschutz sind beigefügt.

2. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

3. Art der baulichen Nutzungen
Die im Bebauungsplan als GEe bezeichnete Fläche wird als "eingeschränktes Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO festgesetzt.

nicht zulässig sind Tankstellen, Einzelhandel sowie Vergnügungsstätten und Spielhallen.

Lagerplätze sind als selbstständige Anlagen oder mit einer Lagerfläche größer als 50% der überbaubaren Flächen unzulässig.

Bzgl. Emissionsbedingter Einschränkungen siehe Ziffer 13 der textl. Festsetzungen

4. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung zur max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), den Festsetzungen zu maximal zulässigen Wandhöhen und der max. überbaubaren Fläche innerhalb der Baugrenzen.

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO max. 0,8

Geschossflächenzahl GFZ § 20 Abs. 1-4 BauNVO max. 1,2

Die max. zulässigen Wandhöhen werden durch Maximalhöhen über N.N. festgesetzt.

5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt:
Wie offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, jedoch sind Gebäude auch über 50 m Länge zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Die Abstandsflächen bestimmen sich nach Art. 6 BayBO.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Stellflächen zulässig.

7. Flächen für Stellplätze
Offene Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen bzw. in den gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kies, Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster, Drainpflaster)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Für alle baulichen Nutzflächen sind auf dem Baugrundstück entsprechende Stellplätze nachzuweisen.
Es gilt die Stellplatzverordnung der Stadt Passau.

Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl (1 je 150 m² HNF) und Größe (mind. 1,25 m² je Stellplatz) sowie in geeigneter Beschaffenheit (zum Anschließen des Rahmens) zu errichten. Die Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

8. Verkehrsflächen
Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

Die Verkehrsflächen gliedern sich in öffentliche Verkehrsflächen am Gebietsrand und private Verkehrsflächen im Gebietsinneren.

9. Höhenlage der Gebäude
Die Gebäude sind so in das Gelände einzufügen, dass die Zugänge möglichst barrierefrei erreichbar sind. Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf sind im Eingabeplan darzustellen.

10. Geländegestaltung/Stützmauern
Auf angrenzende Grundstücke dürfen keine negativen Auswirkungen entstehen. Neue Stützmauern sind, nur in einer Höhe von 2,0 m, in gekennzeichneten Bereichen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Bestehende Stützmauern dürfen in gleicher Art ersetzt werden.
Geländehöhen können dem Lageplan entnommen werden (Höhenkoten).
Siehe auch: Geländeschritte.

11. Dachgestaltung
Dachform und Dachneigung:

Dachform	Dachneigung
SD Satteldach	5° - 20°
PD Pultdach	5° - 20°
SHD Sheddach	
FD Flachdach	

Folgende Deckungsmaterialien sind zulässig:
Blecheindeckung (in Naturtönen)
Ziegel- bzw. Betonsteinplatten (grau, anthrazit)
Flächdecksysteme (Foliendach)

Unzulässig sind grelle, leuchtende Farben und glänzende, stark reflektierende Materialien. Unbeschichtete Flächen mit Kupfer-, Zink- oder Bleibleche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die nach Bauart zugelassen sind.

Solarflächen sind aufgeständert bis zu einer Höhe von 0,8 m oder in der Dachfläche zulässig.
Flachdächer sollten nach Möglichkeit begrünt werden.

12. Farb- und Fassadengestaltung
Unzulässig sind grelle, leuchtende Farben und glänzende, stark reflektierende Materialien.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

13. Immissionsschutz
Das Plangebiet soll als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß §6 BauNVO ausgewiesen werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen gemäß TA-Lärm nachzuweisen. Es wird auf das Schallschutzzutachten Nr. 4160.2 der IFB Ingenieure GmbH (Stand 6. Februar 2019) verwiesen.

Bauliche Lärmschutzmaßnahmen:

- In den Werkhallen ist der Schalldruckpegel durch Einbau von Schallsorbentoren zu dämpfen.
- Sofern Regenrinnen in den Fahrgassen notwendig werden, sind diese in lärmärmer Ausführung einzubauen.
- Die PKW- und LKW-Fahwege sind zu asphaltieren.
- Lüftungsanlagen und sonstige technische Lärmquellen sind gemäß dem aktuellen Stand der Lärmminimierungstechnik zu betreiben.

Organisatorische Lärmschutzmaßnahmen:

- Tore von lauten Werkhallen sind möglichst geschlossen zu halten. Tore, die direkt in Richtung schallintensiver Wohnbebauung ausgerichtet sind, dürfen während des Betriebs lauter Maschinen nicht offen gehalten werden.
- An- und Ablieferungen sowie die Containerwechsel müssen am Tag in der Zeit zwischen 6:00 bis 22:00 Uhr erfolgen. In der übrigen Tageszeit und in der Nacht sind keine Anlieferungen zulässig.
- Bei allen technischen Geräten und Fahrzeugen ist der aktuelle Stand der Lärmminimierungstechnik einzusetzen.
- Gabelstapler sollen möglichst mit Elektromotoren betrieben werden.
- Der Betrieb von Absetz- und Abroll-Containern kann zu unzulässigen Immissionen in der Nachbarschaft führen und muss deshalb speziell untersucht werden.
- Die gekennzeichneten Stellplätze dürfen aufgrund des geringen Abstands zum Immissionsort nur in der Nacht zwischen 6:00 bis 22:00 Uhr genutzt werden.
- Geländehöhen können dem Lageplan entnommen werden (Höhenkoten).
Siehe auch: Geländeschritte.
- Für die Emittenten "Lüftungsanlagen", "Container-Umschlagplatz" und "laute Fachräume/Werkhallen" sind konkrete Nachweise zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Genehmigungsverfahren erforderlich.

14. Beleuchtung und Werbeanlagen
Zur Eindämmung und Vermeidung von Lichtemissionen ist die Beleuchtung der Betriebe so anzuordnen, dass weder eine Aufhellung der Umgebung noch des Himmels erfolgt. Einsatz von Insektenfreundlicher Beleuchtung und Bewegungsmelder. Werbeanlagen dürfen nicht reflektieren, sich drehen, blinken oder projizieren. Beleuchtungen mit Lichteffekten oder einer Lichtstärke, die über den üblichen Rahmen hinausgehen, sind unzulässig. Fahnenmasten und Pylone dürfen eine max. Höhe von 6 m über Geländeebene haben. Besondere Rücksicht ist auf das angrenzende Mischgebiet zu nehmen.

15. Einfriedigungen
Zulässig sind Holz-, Maschendraht- oder Stabgitterzäune in einer Höhe von max. 2,0 m. Durchlaufende Zaunsockel sind zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere unzulässig. Bodenabstand zur Zaunfehle mind. 10 cm.
Hecken sind in freiwachsender oder geschnittener Form nach Artenliste zulässig.

16. Entwässerung
Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem herzustellen. Gemäß § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Ist eine Versicherung oder Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in die Straßenentwässerung der Pionierstraße in gedrosselter Form gestattet werden.

Der Nachweis ist mit einem Sickerstest zu führen. Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz/Wasserrecht zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m² übersteigt ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Gegen Hang-Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (Objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Als Hilfestellung wird das DWA-Themenfaltblatt "Starregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Abwasser:
Ableitung im Trennsystem über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Es ist darauf zu achten, dass dies chemisch nicht verunreinigt ist. Die Abwasserpflichtigen haben darauf hinzuwirken, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit durch Krankheitserreger nicht entstehen.

Oberflächenentwässerung:
Regenwasser ist, soweit es nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, in auf Privatgrund zu errichtenden Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und im Trennsystem über die Straßenentwässerung der Pionierstraße in gedrosselter Form abzuleiten. Das Einleiten von Oberflächenwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser zählt, in das Grundwasser bzw. in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der §§ 25 und 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erfolgt.

17. Löschwasserversorgung/Flächen für den abwehrenden Brandschutz
Die Schutzziele des Art. 12 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind zu beachten. Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren und wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsfelder, usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern baurechtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Feb. 2007) einzuhalten. Alle Gebäude müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz (in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405) und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmitteldarfs für den objektbezogenen Brandschutz unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ist sicherzustellen. Danach ist vorliegend unter Heranziehung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 (Gewerbegebiet) von 96 m³ für zwei Stunden für den Grundschutz auszugehen (entspricht 1,60 l/m³).
Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche geeigneten Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m berücksichtigt werden.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Eine Entnahmefähigkeit für den ersten Löschangriff aus Hydranten ist in ausreichender Anzahl vorzusehen (Abstände maximal 80 m). Aus Gründen der schnelleren Einsatzmöglichkeit und leichter Auffindbarkeit sind für die Löschwasserentnahme aus dem Wasserleitungsnetz Überflurhydranten nach DIN 3222 (vgl. DVGW-Merkblatt W 331) zu verwenden.

Soweit eine ausreichende Löschwassermenge allein aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht sichergestellt werden kann, sind ergänzend dazu ausreichend dimensionierte unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 erforderlich und zu errichten. Regenrückhaltebecken sind in der Regel nicht als geeignete Löschwasserentnahmestellen anzusehen, soweit sie nicht gleichzeitig den normierten Anforderungen an Löschwasserbecken (DIN 14210) unterliegen und weil bei Regenrückhaltebecken – abhängig von der Witterung (insbesondere Trockenperioden) – nicht jederzeit und ganzjährig eine ausreichende Mindest-Löschwassermenge gewährleistet werden kann.

Für den Nachweis der Löschwasserbereitstellung ist davon auszugehen, dass der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes im bebauten Gebiet bei Löschwasserentnahme unter 1,5 bar abfällt, soweit keine höheren Netzdrücke für besondere Kunden anzuhalten sind. Druck- und Mengenerkennung an kritischen Stellen im Netz sind als erforderlich anzusehen.

Geeignete Löschwasserrückhaltesysteme sind (je nach Nutzung des Areals) sicherzustellen. Abstimmung mit der Brandschutzbehörde zum Bauantrag.

18. Mülltonnen/Papiertonnen
Die Abfallentsorgung erfolgt über den Simmeringweg.
Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten.
Die Auswahl und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Haushalts (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Dies können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.

19. Grünordnung
Allgemeines:
Die begrünteren Freiflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.
Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenauswahl muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m.
Grünflächen ohne Festsetzungen können gärtnerisch gestaltet werden.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Pflanzqualitäten
Bäume I. Ordnung: mind. Hochstamm, 3xv, STU 12-14 cm
Bäume II. Ordnung: mind. Hochstamm, 3xv, STU 12-14 cm

Bei Hecken: Bäume v. Heister, 100-150 cm
Sträucher v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm
Pro 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenliste zu pflanzen.

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen. Die festgesetzten Baumpflanzungen können vom Standort um jeweils bis zu 10 m abweichen.

19.1 Zu verwendende Gehölze

Bäume I. Ordnung:
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Betula pendula Sanddorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior Gem. Esche
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde

Bäume II. Ordnung:
Carpinus betulus Hainbuche
Corylus colurna Baumhasel
Prunus avium Vogel-Kirsche

Bäume III. Ordnung:
Acer campestre Feld-Ahorn
Paulownia tomentosa Blauglockenbaum
Sorbus aucuparia Eberesche

Sträucher:
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hund-Rose
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

In den begrünteren Freiflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher zugelassen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

19.2 Unzulässige Pflanzarten
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeleiben oder Edelröhren, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

19.3 Zu erhaltende Gehölze
Im Plan kenntlich gemachte Gehölzbestände sind zu erhalten und der Pflege zuzuführen. Strukturen auf angrenzenden Grundstücken dürfen ebenso nicht beeinträchtigt werden. Diese Strukturen sind vor Veränderung zu bewahren, entsprechend dem Bestand zu pflegen und während der Bauzeit fachgerecht zu sichern.
Zu erhaltende Bäume und Gehölzbestände sind während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen (DIN 18920):
a) Vor Baubeginn sind Schutzzäune um den Bereich der Kronenschirmfläche zu erstellen.
b) Keine Verdrückung des Bodens im Kronenbereich durch Befahren oder Materialablagern.
c) Keine Auffüllungen und Abgrabungen im Wurzelbereich.
d) Keine Verunreinigung des Bodens mit Öl, Chemikalien oder Zementwasser.
e) Nötige Grabarbeiten im Wurzelbereich dürfen nur in Handarbeit erfolgen.
f) Bei Baugruben in Baumhöhe ist ein Wurzelvorhang zu errichten.

19.4 Öffentliche Grünflächen
Baumscheiben und Baumgräben entlang der öffentlichen Straßen sowie sonstige durch Planzeichen festgesetzte straßenbegleitende Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesflächen auszubilden.
Bestehende Gehölzbestände sind zu erhalten.

19.5 Begrünte Freiflächen
20 % der begrünteren Freiflächen sind als Grün- bzw. Gehölzflächen ohne jede Versiegelung anzulegen. Durch Planzeichen festgesetzte Grün- bzw. Gehölzflächen sind darauf anzurechnen.
Die Flächen ohne Bepflanzungsvorgaben sind als Rasen- oder Wiesflächen anzulegen.

19.6 Gehölzrodung
Die Beseitigung von Gehölzen hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (keine Rodungen von März – September).

19.7 Flachdachbegrünung
Falls eine Begrünung vorgesehen ist, ist diese in einer Mindestdicke von 10 cm auszuführen.

19.8 Freiflächengestaltungsplan
Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist im Rahmen eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans als Teil des Bauantrags nachzuweisen.

20. Erschließungsanlagen/Kosten
Evtl. anfallende Kosten für den Umbau von bestehenden, öffentlichen Erschließungsanlagen gehen zu Lasten des Verursachers.

GELÄNDESCHNITTE (UNMAßSTÄBLICH)

HINWEISE

1. Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DStGH.
Art. 8 Abs. 1 DStGH:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DStGH:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Empfehlungen zu Wasserwirtschaft
Dezentrale Regenwasserrückhaltung
Beschränkung neu zu versiegelnder Flächen auf ein Mindestmaß
Versickerungsfähige untergeordnete Verkehrsflächen

3. Abfallentsorgung
Die Abfallsatzung der ZAW-Donau-Wald ist zu beachten.

4. Recyclingmaterial
Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen soll möglichst anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden.
Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt. Z.230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

5. Duldungspflichten
Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung: Die durch ordnungsgemäßige Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

VERFAHREN

Die Satzung vom 17.06.2019 mit Begründung hat vom 27.07.2019 bis 30.08.2019 öffentlich auszulegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 23 vom 17.07.2019 bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat die Satzung mit Beschluss vom 25.05.2020 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

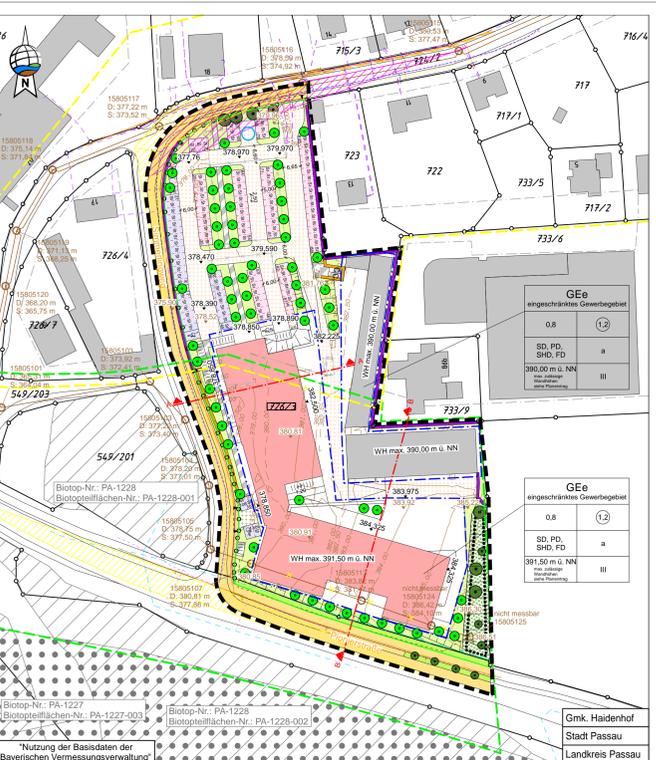
Passau, den 10.06.2020
Stadt Passau

Siegel: Oberbürgermeister

Die Satzung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 27 am 10.06.2020 rechtsverbindlich. Die Satzung mit Begründung liegt mit wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht bei der Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 10.06.2020
Stadt Passau

Siegel: Oberbürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GEe eingeschränktes Gewerbegebiet
eingeschränktes Gewerbegebiet (§9 BauNVO) nicht zulässig sind Tankstellen, Einzelhandel sowie Vergnügungsstätten und Spielhallen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,8 max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,8
2,0 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier: 1,2
III maximale Anzahl zulässiger Geschosse
WH max. zulässige Gesamtwandhöhe hier: 391,50 m über Normalnull (N.N.), siehe Planeintrag

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
a abweichende Bauweise
- - - - - Baugrenze (Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.)

4. Flächen für Gemeindebedarf / Spielanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. 22 BauGB)

5. Zulässige Hausform
- - - - - Private Verkehrsfläche
- - - - - Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- - - - - öffentliche Verkehrsflächen
- - - - - Straßenbegleitgrün
- - - - - Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
- - - - - Private Verkehrsfläche
- - - - - Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- - - - - Einfahrtsbereich
- - - - - Fläche für private offene Stellplätze
Sichtdreiecke (Freizhalten); Innerhalb der Sichtdreiecke an Einmündungen zu öffentlichen Straßen darf die Sicht ab 0,8 m nicht beeinträchtigt werden.
Sichtdreieck Ausfahrt Nord (Freizhalten); Innerhalb der Sichtdreiecke an Einmündungen zu öffentlichen Straßen darf die Sicht ab 0,8 m nicht beeinträchtigt werden.
Containerstandort (Vorschlag)

7. Immissionsschutz
- - - - - Stellplätze zulässig von 0:00 bis 24:00 Uhr
- - - - - Stellplätze zulässig von 6:00 bis 22:00 Uhr

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

9. Grünordnung
- - - - - Bäume (innerhalb des Geltungsbereichs) zu erhalten
- - - - - Bäume zu pflanzen (Standortvorschlag)
- - - - - Bäume zu entfernen
- - - - - Hecke (innerhalb des Geltungsbereichs) zu erhalten

10. Sonstige Planzeichen
- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- - - - - Zaun
- - - - - Stützmauer Bestand
- - - - - Stützmauer Planung

Hinweise
- - - - - bestehende Gebäude
- - - - - bis Fertigstellung der Baumaßnahme abzubrechendes Gebäude
- - - - - begrünte Freiflächen
- - - - - geplante Baukörper
- - - - - Biotopkartierung
- - - - - Landschaftsschutzgebiete
- - - - - Schnittachsen
- - - - - bestehende Grundstücksgrenze
- - - - - Flurnummer
- - - - - Pionierstraße
- - - - - Straßennamen
- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches aus "GE/GI Simmeringweg, 1. Änderung"
- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches aus "Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P6, 1. Änderung"
- - - - - Baugrenzen der anschließenden B-Pläne
- - - - - geplante Geländehöhen, variabel (Abweichungen um +/- 0,5 m zulässig)
- - - - - bestehende Geländehöhen
- - - - - Höhenlinien - bestehendes Gelände (1 m)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- - - - - Leitung - Regenwasserkanal
- - - - - Leitung - Schmutzwasserkanal
- - - - - Leitung - Schmutzwasserkanal neu (Umverlegung)
- - - - - Leitung - Wasserversorgung
- - - - - Leitung - Niederspannung
- - - - - Leitung - Straßenbeleuchtung
- - - - - Leitung - Erdung
- - - - - Leitung - Gas
- - - - - Leitung - Telekom
- - - - - Leitung - Kabel Deutschland
- - - - - Leitung - Rohr-Trasse Telepark Passau
- - - - - Leitung - zu entfernen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"GE-GI Simmeringweg", 4. Änderung und "Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P6", 3. Änderung

Stadt: Kreisfreie Stadt Passau
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Genehmigungsfassung 17.06.2019

Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung
Übersetzung:
Ausgaben über Rückschüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Näherliche Übersetzungen:
Für nachträglich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsphase:
GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
Tel: 0920 9540-0 Fax: 0920 9540-77
E-Mail: info@geoplan.de

Projekt: HWK-NE-OPF-Biotopzentrum_PA Daten: 4_BP-1000_B-PLT
1:1000
P181013