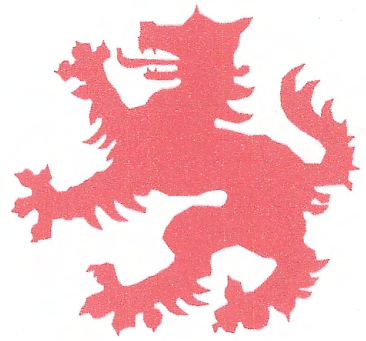


13. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

DER

STADT PASSAU



PLANUNGSGEBIET: BÄCKERFELD-WEST

LAGEPLAN M 1 : 1000

Stadt	Passau
Regierungsbezirk	Niederbayern
Region	Niederbayern-Ost

Bearbeitung:

Stadt Passau

Stadtbauamt Passau
Rathausplatz 2
94032 Passau

Albert Zankl
Oberbürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 24.11.2003 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 28.11.2003 BIS 29.12.2003 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 24 VOM 19.11.2003 BEKANNT GEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 09.02.2004 GEMÄSS § 10 BAUGB I.V.M. ART. 91 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



PASSAU, DEN 19. FEBRUAR 2004
STADT PASSAU


OBERBÜRGERMEISTER



DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 4 VOM 25.02.2004 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.



PASSAU, DEN 19. FEBRUAR 2004
STADT PASSAU


OBERBÜRGERMEISTER ^{i.V.}IN



B ä c k e r f e l d

SO 1
SB Warenhaus

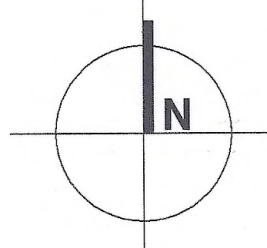
0,8	1,0
TH 9,50 m	a
II	FD

SO 2
Tiefgarage/
Stellplätze

0,8	1,0

SO 3
Tankstelle

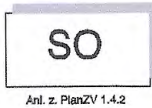
0,8	1,0
TH 6,50 m	o
	FD



M 1:1000

Legende / Planliche Festsetzungen

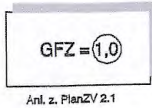
1. Art der baulichen Nutzung



Anl. z. PlanZV 1.4.2

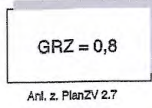
Sondergebiet - SB Warenhaus
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs.3 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung



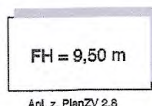
Anl. z. PlanZV 2.1

Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)



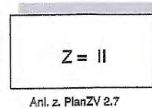
Anl. z. PlanZV 2.7

Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)



Anl. z. PlanZV 2.6

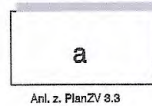
Traufhöhe als Höchstmaß
(Bezugspunkt siehe Textliche Festsetzungen Pkt. 1.2.1)
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)



Anl. z. PlanZV 2.7

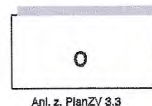
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Anl. z. PlanZV 3.3

abweichende Bauweise
mit Grenzabstand und über 50m Länge
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)



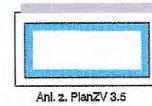
Anl. z. PlanZV 3.3

offene Bauweise
mit Grenzabstand und bis zu 50m Länge
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO)



Anl. z. PlanZV 3.4

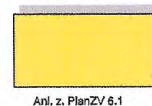
Baulinie; Umfassung der überbaubaren Flächen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)



Anl. z. PlanZV 3.5

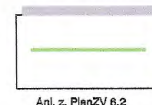
Baugrenzen; Umfassung der überbaubaren Flächen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen



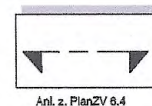
Anl. z. PlanZV 6.1

Straßenverkehrsfläche
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



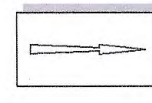
Anl. z. PlanZV 6.2

Straßenbegrenzungslinie
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

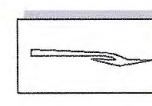


Anl. z. PlanZV 6.4

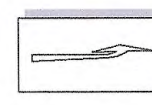
Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
hier: Einfahrtsbereich
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Nur Geradeausfahren,
kein Linksabbiegen möglich



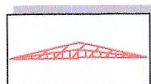
Nur Rechtsabbiegen möglich



Nur Linksabbiegen möglich

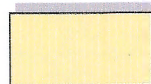


Linksabbiegerspur



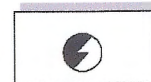
Sichtdreieck
(von Sichthindernissen oberhalb 80 cm
freizuhalten)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen



Anl. z. PlanZV 9.

Flächen für Versorgungsanlagen und
Abwasserbeseitigung
(§9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)



Anl. z. PlanZV 9.

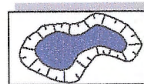
Zweckbestimmung: Elektrizität
(§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6. Grünflächen



Anl. z. PlanZV 9

private Grünflächen
gärtnerisch gestaltet
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



offene Regenwasserrückhaltung

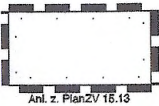
7. Grünordnungsfestsetzungen

Bäume: Mindeststammdurchmesser ≥ 18 cm
Strauch: min. 2 Stk/qm

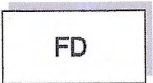
Laubbäume:

großkronig	Spitzahorn	-	Acer platanoides
	Winterlinde	-	Tilia cordata
	Feldahorn	-	Acer campestre
mittelkronig	Erle	-	Alnus
	Vogelbeere	-	Sorbus aria
kleinkronig	Kugelahorn	-	Acer platanoides 'Globosum'
	Weißdorn	-	Crataegus
	Zierapfel	-	Malus
	Zierkirsche	-	Prunus
	Obstgehölze	-	
Sträucher:	Haselnuss	-	Corylus avellana
	Schneeball	-	Viburnum opulus
	Flieder	-	Syringa
	Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
	Deutzia	-	Deutzia
	Liguster	-	Ligustrum vulgare
	Hartriegel	-	Cornus mas
	Zierkirsche	-	Prunus
	Zierapfel	-	Malus
	Forsythie	-	Forsythia
	Süßer Jasmin	-	Philadelphus coronarius
Kletterpflanzen, Schlingpflanzen:			
	Waldrebe	-	Clematis
	Wilder Wein	-	Parthenocissus quinquefolia
	Kletterhortensie	-	Hydrangea petiolaris
	Echtes Geißblatt	-	Lonicera caprifolium

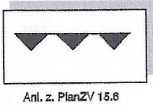
8. Sonstige Planzeichen



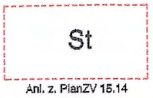
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)



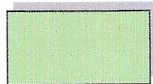
Dachform:
Flachdach mit max. 7 % Neigung (Art. 11 BayBO)



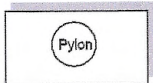
Lärmschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



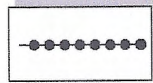
Flächen für PKW-Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 und §22 BauGB)



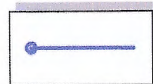
Stellplatzflächen mit Rasen-Gitterstein



Pylon max. 24 m hoch (§9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§16 Abs. 5 BauNVO)



Flurstücksgrenzen

9. Aufbau der Nutzungsschablone (Beispiel)

	SO		Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	0,8	1,0	Geschossflächenzahl
max. Traufhöhe	TH 9,50 m	a	Bauweise
max. Anzahl der Vollgeschosse	II	FD	Dachform

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 SO Sondergebiet - SB Warenhaus nach § 11 Abs.3 BauNVO

1.1.1 Gesamtverkaufsfläche

max. 7.700 qm

Es dürfen folgende Sortimente mit der maximalen Verkaufsfläche entstehen:

Verkaufsfläche für "Food"

3.700 qm

davon:

Lebensmittel	2.900 qm
Getränke	800 qm

Verkaufsfläche für Drogeriewaren

700 qm

Verkaufsfläche für "Non-Food"

3.300 qm

davon:

Haushalt	500 qm
Medien / Elektro	800 qm
Sport / Freizeit	400 qm
Spielwaren	140 qm
Textil	600 qm
Schuhe	200 qm
Schreibwaren, Lotto/Toto	70 qm
Optiker ("Mall")	70 qm
Dienstleistungen	
(Apotheke, Reinigung)	200 qm
Nichtinnenstadtrelevante Sortimente	
(Sanitär/Badezubehör, Eisenwaren/	
Werkzeug, Gartengerät/-zubehör,	
Autozubehör/-pflege, Möbel)	200 qm
Alle weiteren hier nicht genannten	
Innenstadtrelevanten Sortimente gem.	
der Passauer Liste insgesamt	300 qm

Verkaufsflächen sind im Obergeschoß nicht zulässig.

1.1.2 Weitere zulässige Nutzungsarten

Nutzungen für Büro, Verwaltung, Dienstleistung
Nutzungen für nichtstörendes Gewerbe
Nutzungen für Lagerhaltung und Logistik
Sport- und Freizeiteinrichtungen, z.B. Fitnessstudio
Tankstellen

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungsarten

Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen) und
bordellähnliche Betriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO
eine Überschreitung durch oberflächige
Parkierung bzw. unterbaute Flächen bis
GRZ = 0,95 ist zulässig

GFZ 1,0 zulässige maximale Geschossflächenzahl nach
§ 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH 9,50 m Traufhöhe der baulichen Anlagen als
Höchstmaß.
Die Traufhöhe ist nach BayBO zu bestimmen.
Bezugshöhe ist 331,15 m ü.NN

zu 1.1.1 Sortimente nach "Passauer Liste"

Zentrenrelevante Sortimente:

Bastel-, Geschenkartikel
Bekleidung aller Art
Blumen
Bücher
Computer, Kommunikationselektronik
Drogeriewaren
Elektroartikel
Foto, Video

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

Bad, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Baulemente, Baustoffe
Beleuchtungskörper, Lampen
Beschlüge, Eisenwaren
Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Boote und Zubehör
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Büromöbel

Fortsetzung zu 1.1.1 Sortimente nach "Passauer Liste"

Zentrenrelevante Sortimente:

Gardinen und Zubehör
Glas, Porzellan, Keramik
Haus-, Heimtextilien, Stoffe
Hausrat, Küchenkleingeräte
Hohl- und Stahlwaren
Kosmetika
Kunstgewerbe
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Leder-, Kürschnerwaren
Musikalien
Nahrungs- und Genussmittel
Optik und Akustik
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
Pharmazeutika
Reformwaren
Schmuck, Gold- und Silberwaren
Schuhe und Zubehör
Spielwaren
Sportartikel einschl. Sportgeräte
Tonträger
Uhren
Unterhaltungselektronik
Waffen, Jagdbedarf
Wasch- und Putzmittel
Zeitschriften
Zooartikel

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

Campingartikel
Elektrogroßgeräte
(Elektro-)Installationsmaterial
Erde, Torf
Farben, Lacke
Fliesen
Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Gartenhäuser, -geräte
Gitter
Herde, Öfen
Holz
Küchen
Möbel
Pflanzen
Rollläden, Markisen
Werkzeuge
Zäune