

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU "GEWERBEGEBIET OBERÖD"



2. ÄNDERUNG

PASSAU
Leben an drei Flüssen

GEMARKUNG HEINING

Der Bebauungsplanentwurf vom 26.09.1995 mit Begründung hat vom 23.11.1995 bis 22.12.1995 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 22 vom 15.11.1995 bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 29.04.1996 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 98 BayBO als Satzung beschlossen.



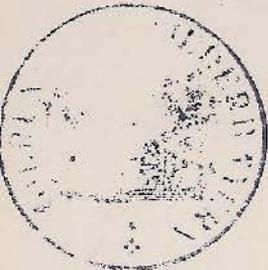
Siegel

Passau, 30.04.1996
STADT PASSAU

Willy Schwallen
Oberbürgermeister

Willy Schwallen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 3 BauGB der Regierung von Niederbayern angezeigt. Die Regierung hat mit Schreiben vom **17. Sep. 96** keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.



Landshut, 17. Sep. 96
REGIERUNG VON NIEDERBAYERN

I. A.
Hajner
Oberregierungsrat

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 22 am 02.10.1996 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung und Stadtgestaltung während der Dienststunden bereit.

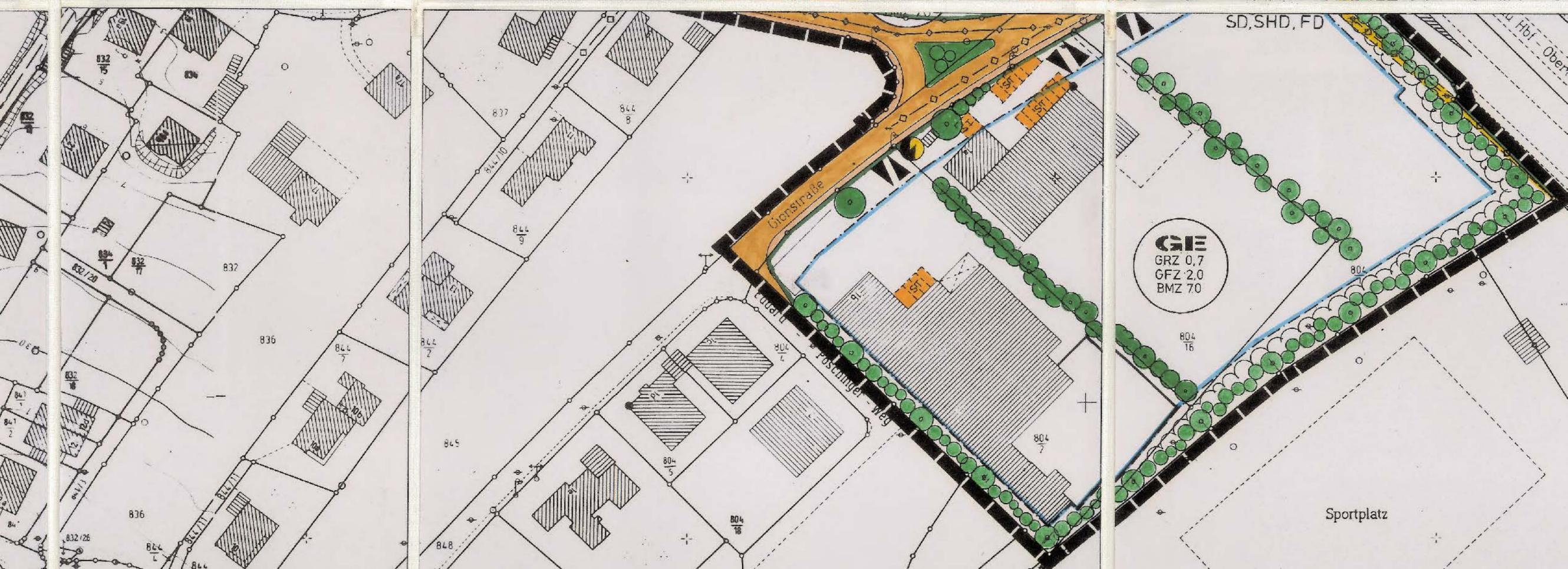
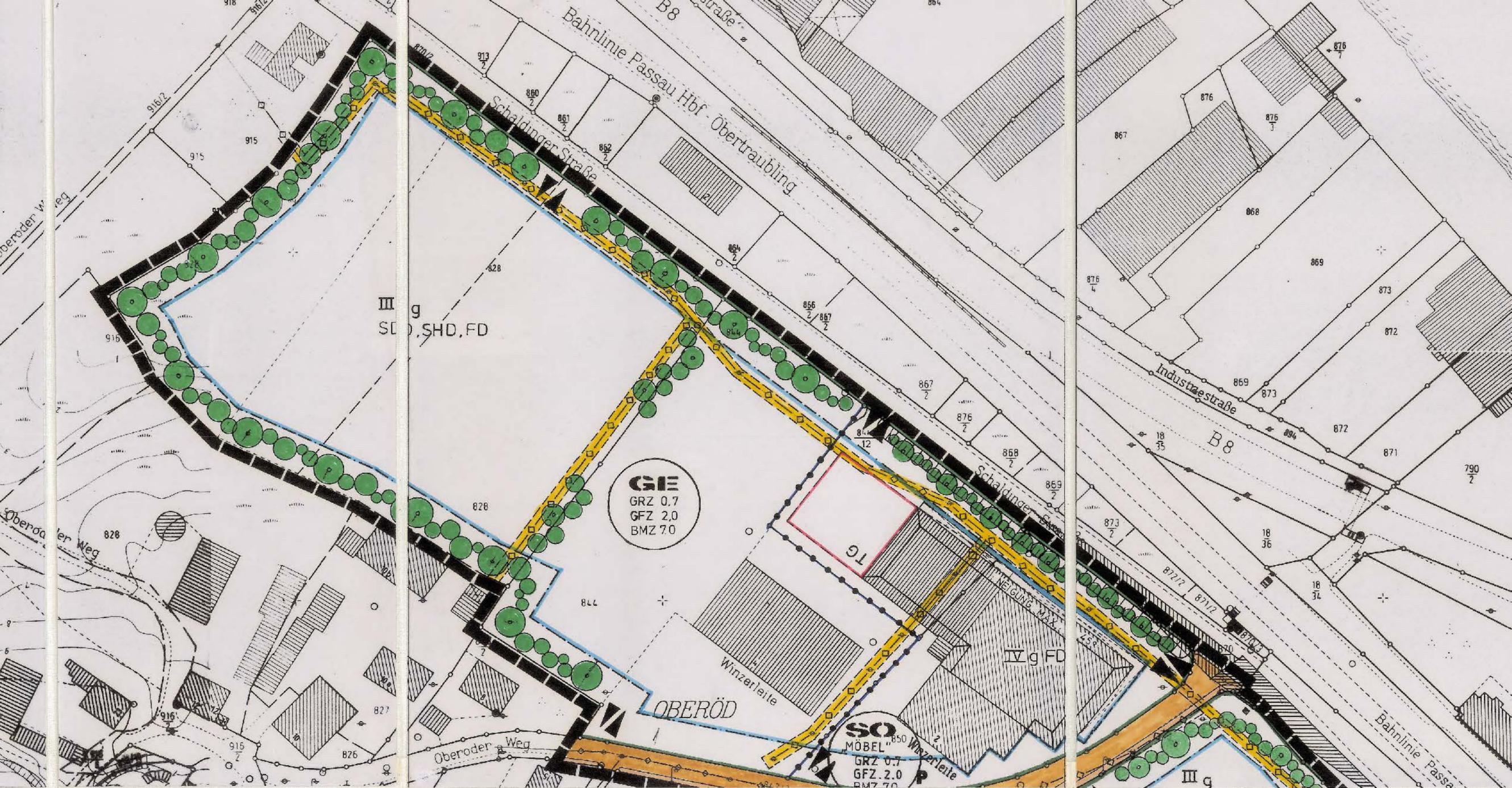
Siegel



Passau, 11.10.1996
STADT PASSAU

Willy Schwallen
Oberbürgermeister

Willy Schwallen



GE
GRZ 0,7
GFZ 2,0
BMZ 7,0

SO
MÖBEL 850
GRZ 0,7
GFZ 2,0
BMZ 7,0

GE
GRZ 0,7
GFZ 2,0
BMZ 7,0

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Gebäude

- 0.1.1 Dachform u. Dachneigung: Satteldach, Sheddach mit einer Neigung von 17° - 25 °
Flachdach mit einer Neigung bis max. 3°
- 0.1.2 Dachdeckung: Ziegel- oder Dachsteindeckung naturrot, dunkelbraun oder anthrazit sowie nicht-reflektierende Bleche. Bei Flachdach bekiestest Dach oder ähnliches, ohne Überstand mit allseits waagrechter Traufe.
- 0.1.3 Dachüberstände: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
- 0.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig
- 0.1.5 Geschoßhöhe: max. 3,50 m
- 0.1.6 Wandhöhe: max. 12,50 m
- 0.1.7 Kniestock: max. 0,50 m konstruktiv (OK Rohdecke bis OK Pfette)
- 0.1.8 Abstandsflächen: Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind zu beachten
- 0.1.9 Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie: zulässig sowohl auf Dachflächen als auch an senkrechten Bauteilen, wie Außenwände und Brüstungen
- 0.1.10 Abwehrender Brandschutz: Alle baulichen Anlagen müssen über befestigten Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschl. ihrer Zufahrten müssen Art. 16 Abs. 3 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

0.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sowie in der Gestaltung der Wandflächen dem Hauptgebäude anzupassen.

0.3 Einfriedungen, Stützmauern

- 0.3.1 Maschendrahtzäune und Holzlattenzäune, Höhe max. 1,50 m; im Bereich von Sichtfeldern max. 0,80 m.
- 0.3.2 Stützmauern sind nur bei statischen und geländebedingten Erfordernissen zulässig; Höhe max. 1,50 m.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

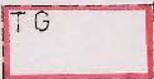
1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.D.F. v. 23.01.1990. Nicht zulässig sind die Ausnahmen des Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2  sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO "Möbelzentrum" i.d.F.v. 23.01.1990. Nicht zulässig sind die Ausnahmen des Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (§1 Abs 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 III zulässig max. 3 Vollgeschosse
- 2.2 IV zulässig max. 4 Vollgeschosse
- 2.3 GRZ 0,7 Grundflächenzahl max. 0,7
- 2.4 GFZ 2,0 Geschoßflächenzahl max. 2,0
- 2.5 BMZ 7,0 Baumassenzahl max. 7,0

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

- 3.1 g geschlossene Bauweise
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  Umgrenzung für Tiefgaragen

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  öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Gehsteig
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie (Trennlinie von öffentlichen und privaten Flächen)
- 6.3 **P** Parkplatz
- 6.4  Ein- und Ausfahrt
- 6.5  Sichtfeld, von allen sichtbehinderten Anlagen freizuhalten

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

- 7.1  Trafostation

8. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

- 8.1  Abwasserleitung

9. **Grünflächen**

entfällt

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

entfällt

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

entfällt

12. **Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft**

entfällt

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

13.1



abschirmende Baum- und Gehölzpflanzung,
siehe Pflanzliste

13.2



anzupflanzende Bäume und Sträucher

13.3 Pflanzliste (nur heimische Arten)

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

13.4 Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu pflegen.

13.5 Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dieser ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

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

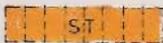
entfällt

15. **Sonstige Planzeichen**

15.1 S D Satteldach

15.2 SHD Sheddach

15.3 FD Flachdach

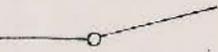
15.4  Stellplätze

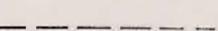
15.5  mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

15.6  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.7  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches

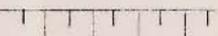
16. **Hinweise**

16.1  bestehende Grundstücksgrenzen

16.2  vorgeschlagene Grundstücksteilung

16.3  bestehende Gebäude mit Hausnummer

16.4 $\frac{804}{16}$ Flurnummer

16.5  Böschung