

Stadt Passau

Bebauungsplan
SO an der Spitalhofstraße
(OWP-GELÄNDE)
Gemarkung Haidenhof

2. Änderung

Maßstab
1 : 1000

Planfertiger:
Philipp Donath | Architekt
Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt
Holzbacher Straße 8
94081 Fürstenzell

Datum
30.01.2006

Bebauungsplan SO an der Spitalhofstraße (OWP-GELÄNDE) Gemarkung Haidenhof

2. Änderung

Der Bebauungsplan vom 30.01.06. mit Begründung hat vom 31.03.2006. bis 02.05.2006.. öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 29. vom 22.03.06. gemäß § 10 BauGB i.V.m.Art.91 BayBO als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 25. am 09.08.06. rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, 13. Juli 2006.....
Stadt Passau



Siegel

Albert Fandl
Oberbürgermeister *kt*



I. Festsetzungen durch Planzeichen

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

1.1 SO Sondergebiet - Einkaufszentrum als Nahversorgungszentrum nach § 11 BauNVO (3) (in der Fassung vom 23.01.1990)

1.2.1	Gesamtverkaufsfläche unter Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente gem. "Passauer Liste"	max. 2900 m ²
	Verkaufsfläche für Lebensmittel	1250 m ²
	Verkaufsfläche für Getränke	250 m ²
	Verkaufsfläche für Baby- und Kinderausstattung	1200 m ²
	Verkaufsfläche für nicht innenstadtrelevante Sortimente gemäss "Passauer Liste" und Begrenzung gemäß Raumordnungsverfahren	200 m ²

1.2.2 Weitere zulässige Nutzungsarten

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

1.2.3 Nicht zulässige Nutzungsarten

Vergnügungstätten (z.B. Spielhallen) und bordellähnliche Betriebe

2. Mass der baulichen Nutzung

GRZ 0.4 zulässiges Höchstmass nach §19 BauNV
eine Überschreitung durch oberflächige Parkierung
bzw. unterbaute Flächen bis GRZ = 0,95 ist zulässig

GFmax 10.900 m² zulässige maximale Geschossfläche nach § 20 BauNV

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

WHmax 17.00 m Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze
Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs.3 BayBO zu bestimmen.

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

 **Baugrenze**

 **Baulinie mit Abstandsflächenfestsetzung**
gem. Art.7 Abs.1 BayBO i.V. mit Art.91 Abs.1 Nr.5 BayBO
H/4 bzw. mind. 3m entsprechend Gewerbegebiet

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



Strassenverkehrsfläche



Strassenbegrenzungslinie

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



Baumpflanzung nach Artenliste 1
(§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

6. Private Grünflächen
§9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 BauGB



grundstücksbegrenzende Grünflächen/Trenngrünstreifen
Der Grünflächenanteil wird auf 3% der Grundstücksfläche
festgesetzt.

7. Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Vorhaben- und Erschließungsplanes



Umgrenzung Tiefgarage



Ein- und Ausfahrt Grundstück



Ein- und Ausfahrt Tiefgarage



Festgesetzte Abstandsfläche (siehe Ziff. 3)

9. Hinweise

zu 1.2.1 Sortimente gemäß "Passauer Liste"

Zentrenrelevante Sortimente:

Bastel-, Geschenkartikel
Bekleidung aller Art
Blumen
Bücher
Computer, Kommunikationselektronik
Drogeriewaren
Elektroartikel
Foto, Video
Gardinen und Zubehör
Glas, Porzellan, Keramik
Haus-, Heimtextilien, Stoffe
Hausrat, Küchenkleingeräte
Hohl- und Stahlwaren
Kosmetika
Kunstgewerbe
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Leder- und 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:

Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bauelemente, Baustoffe
Beleuchtungskörper, Lampen
Beschläge, Eisenwaren
Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Boote und Zubehör
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Büromöbel
Campingartikel
Elektrogroßgeräte
(Elektro-)Installationsmaterial
Erde, Torf
Farben, Lacke
Fliesen
Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Gartenhäuser, -geräte
Gitter
Herde, Öfen
Holz
Küchen
Möbel
Pflanzen
Rolläden, Markisen
Werkzeuge
Zäune

Gemäß Raumordnungsverfahren maximal zulässige Verkaufsflächen:

für Autozubehör, -teile, -reifen:	1150m ²
für Fahrräder:	750m ²
für Elektrogroßgeräte:	1150m ²
für Lampen und Leuchten:	250m ²