STADT PASSAU
BEBAUUNGSPLAN
"SO Einzelhandel an der Äußeren Spitalhofstraße"

DER BEBAUUNGSENTWURF VOM 22.11.2007 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 07.12.2007 BIS 07.01.2008 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN: ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 26 VOM 28.11.2007 BEKANNT GEMACHT: DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 10.03.2008 GEMÄSS § 10 BAUGB UND ART 91 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU 11.06.2008
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 16 AM 18.06.2008 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BAKANNTMACHUNG ZU JEDERMANS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

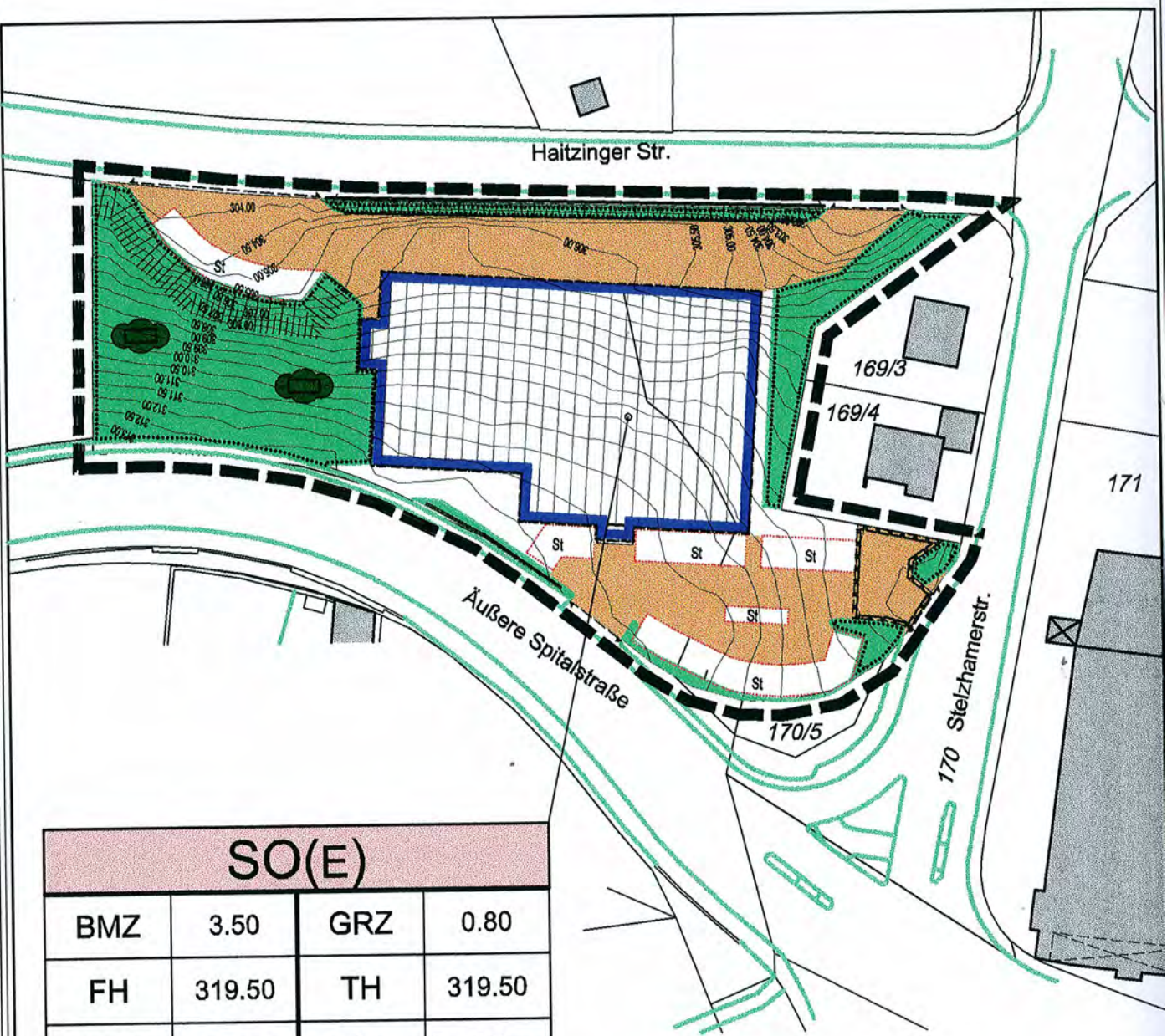
PASSAU 11.06.2008
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER

B Bebauungsplan

"SO Einzelhandeld an der Äußeren Spitalhofstraße"



SO(E)			
BMZ	3.50	GRZ	0.80
FH	319.50	TH	319.50
OK FB	312.90	FD	Dachform
o	Bauweise		Gebäude

Flurnummer 394/10 u. 169

Gemarkung Passau Maßstab 1 : 1000

N

Planzeichen

A Festsetzungen

1. Grenzen

1.1 Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

SO (E)

2.1 Sondergebiet Einzelhandel gem. §11 BauNVO

2.2 Zulässig im Geltungsbereich des Bebauungsplan ist eine max. Verkaufsfläche von insgesamt 2.300 m² als Höchstmaß.
2.3 Zulässig sind nur die nachfolgend aufgeführten Sortimente
Die einzelnen festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen dürfen nicht überschritten werden:

Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und -pflegemittel
max. 1.150 m² Verkaufsfläche

Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe und Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
max. 700 m² Verkaufsfläche

Daneben werden die Sortimente
- Bastelartikel, Bücher, Zeitschriften, Genussmittel (Kiosk & Dekobastelbedarf)
- Sportartikel (insb. Reitsport), Jagd- und Anglerbedarf, Campingartikel und Eisenwaren (insb. Weide- und Zauntechnik)“ sowie
- Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel

zugelassen, wobei diese Sortimente eine Verkaufsfläche von jeweils 200 m² nicht überschreiten dürfen.

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ — 3.1 zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß

BMZ — 3.2 zulässige Baumassenzahl als Höchstmaß

4. Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

o — 4.1 Offene Bauweise
Die Abstandsflächen nach Art. 6/7 BayBo sind ein zu halten.

4.2 Baugrenze

TH — 4.3 Traufhöhe ü.NN

FH — 4.4 Firsthöhe ü.NN

OK FB — 4.5 Oberkannte Fußboden im Erdgeschoss ü.NN

FD

5. Gestaltung der baulichen Anlagen (Art.91 BayBo)

5.1 Flachdach

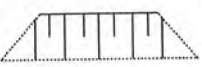
5.2 Die Dachdeckung hat mit Kiesschüttung oder Extensivbegrünung zu erfolgen.

5.4 Gebäudehöhe ergibt sich aus der festgesetzten TH u. FH ü. NN.

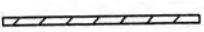
5.3 Farb- und Fassadengestaltung
Anstriche in sehr dunklen oder sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig
Zu gunsten eines ruhigen Erscheinungsbild des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendeten Materialienzu beschränken.
Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig

6. Lage und Gelände

6.1 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkannte des Erdgeschoßniveaus ergibt sich aus der festgesetzten OK Fußboden ü.NN.
Das Urgelände und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan ein zu tragen.
Sockelbereiche sind möglichst unauffällig zu gestalten, d.h. sie sind in Farbe und Oberflächenstrukturden Fassadenflächen an zu gleichen.



6.2 Gelände Gestaltung
Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen, Abgrabungen und Anböschungen sind zu minimieren.



6.3 Stützmauern
Ausnahmsweise zugelassen werden Stützmauern und Böschungen am Gebäude bis max.2.00m Höhe.

6.4 Höhenlinien
Höhenlinien natürliches Gelände

7. Einfriedung

7.1 zulässig sind:
- frei wachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzern
- geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzern, Höhe max. 1.80m
- Metallgitterzäune, Höhe max. 1.80m ohne sockel
- Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zwischen privaten Baugrundstücken

Grundsätzlich sollte auf Einfriedung verzichtet werden zu Gunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereiches.

8. Verkehrsflächen

8.1 Private Straßenverkehrsflächen

8.2 Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendigste Mindestmaß zu begrenzen.

8.3 Straßenflächen
- Asphaltbelag
- Pflasterbelag

Planzeichen

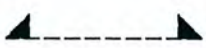
St

8.4 Stellplätze für PKW

8.5 Entwässerung der Bauflächen
Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straße abgeleitet werden.

8.6 Straßenentwässerung
Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlicehn Straße darf nicht behindert werden. Eine eventuell erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungs-anlagen (größerer Hochwasserschutz für die Baufläche. Verrohrung von offenen Gerinnen, sammeln von breitflächig ablaufenden Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit den zuständigen Ämtern rechtzeitig ab zu stimmen.

8.7 Fahrt- und Wegerechte



8.8 Ein- und Ausfahrtsbereiche

9. Grünordnung

9.1 Sonstige Bepflanzungen

9.2 private Grünflächen

9.3 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Wege und Zufahrten sind zu bepflanzen.
Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit heimischen standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu erfolgen.

9.4 Geländebedingte Stützmauern sind einzugrünen durch Pflanzung von Gehölzern oder Stauden in vorgelagerten Pflanzflächen oder durchdie Verwendung überhängender Arten.

9.5 Für das im Plan festgelegte Bauvorhaben ist im Rahmen der Eingabeplanung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vom Bauherren vorzulegen, der zum Inhalt der Baugenehmigung wird.

9.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Passau vom 26.10.2007. § 1 dieser Werbeanlagensatzung findet keine Anwendung.

10. Hinweise

10.1 Gebäudebestand

Entwurf und Planung:

Wohn & Gewerbe Neubau · Altbau · Sanierung
gumberger BAU plan & projekt GmbH
Philippstraße 2 – (D) 82377 Penzberg
Fon: 08856 – 92 49 0 Fax: 08856 – 92 49 20 Mail: bau@gumberger.de

Penzberg, den 27.09.2007

Änderung vom	Ergänzung vom	Index
09.10.2007 - Firsthöhe, Traufhöhe und OK FB im EG - zusätzlicher Gliederungspunkt 10	09.10.2007 - Höhenlinien natürliches Gelände	A
	22.11.2007 - Festsetzung 9.6 Werbeanlagen	B
		C
		D