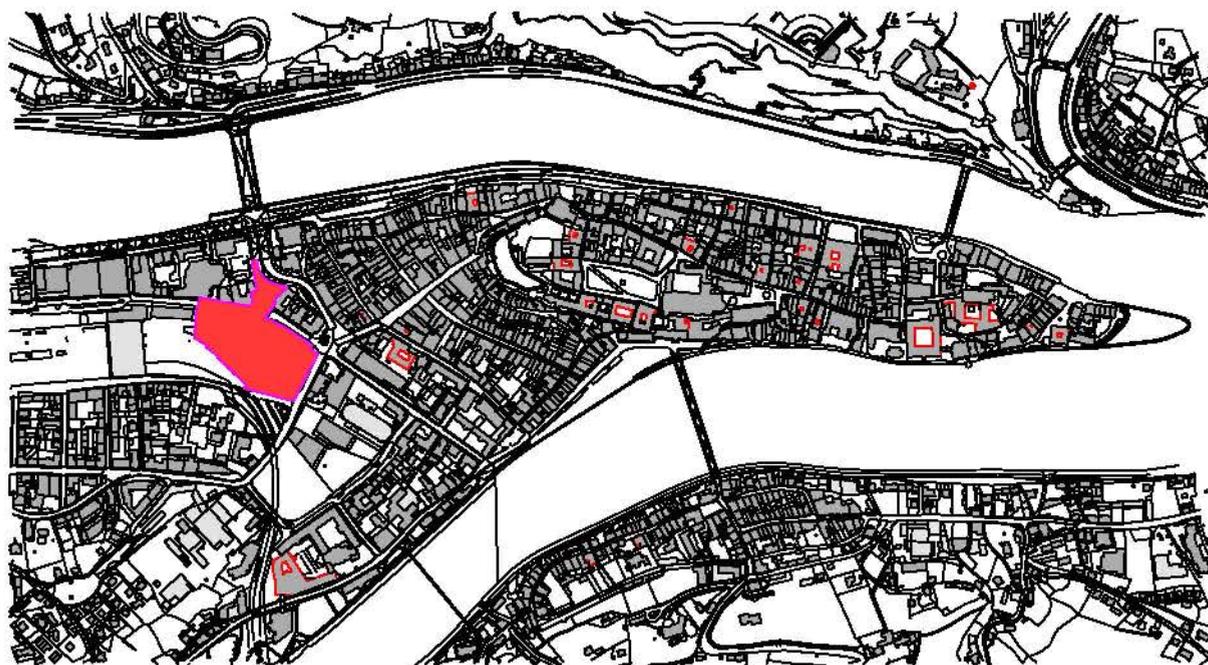




# PASSAU

Leben an drei Flüssen



Übersichtsplan

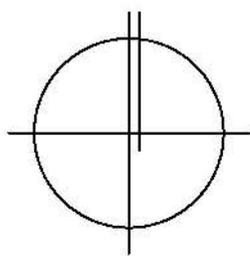
ohne Maßstab

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN " NEUE MITTE PASSAU - TEILGEBIET 2 "

Entwurf: 16.02.2006

Änderung: 02.05.2006

Änderung: 30.05.2006

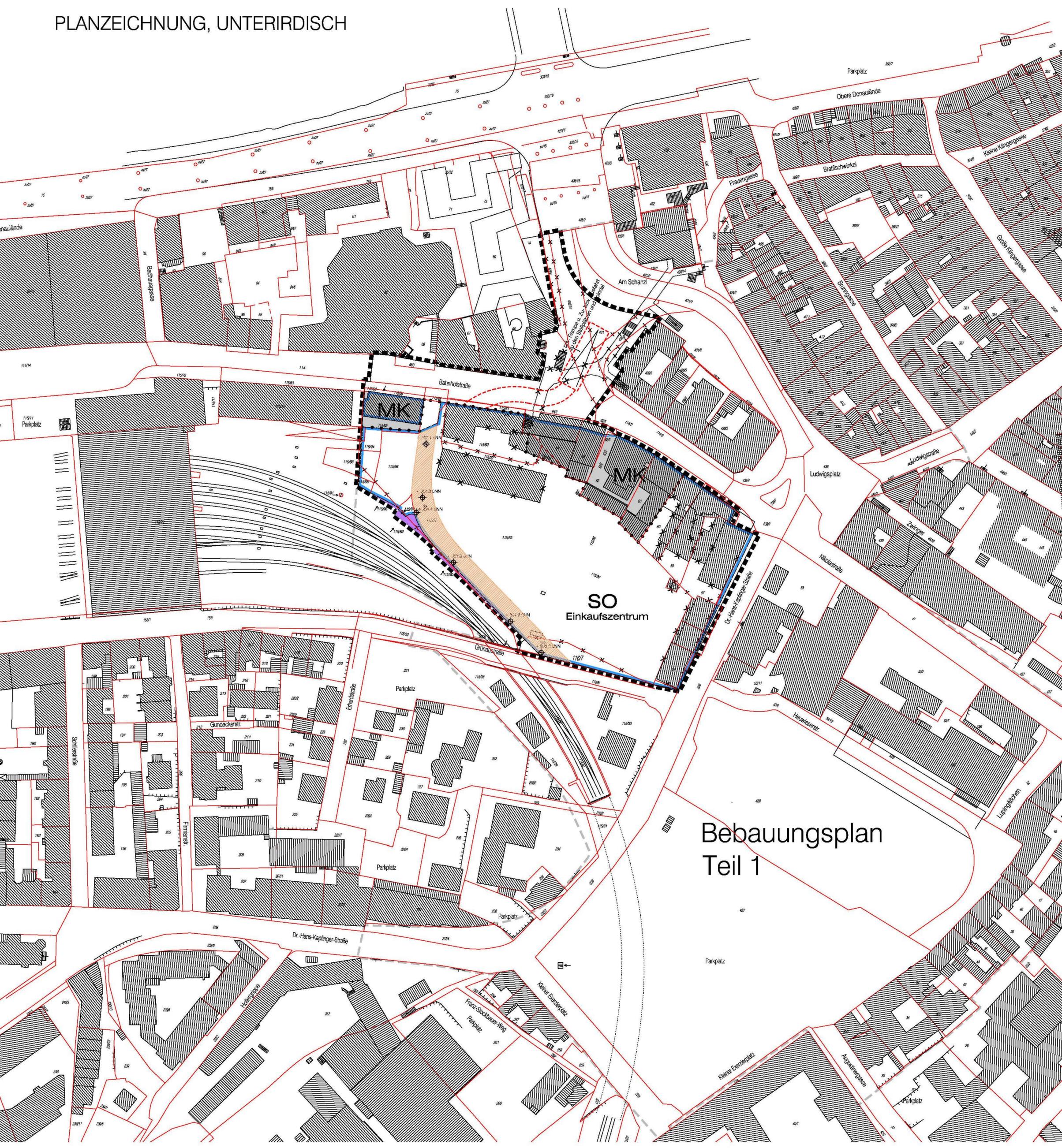


ARCHITEKTEN - GEMEINSCHAFT  
kehrbaum architekten BDA mit Wenzl Architekten

Fertigung Teilbereich 2: Wenzl Architekten

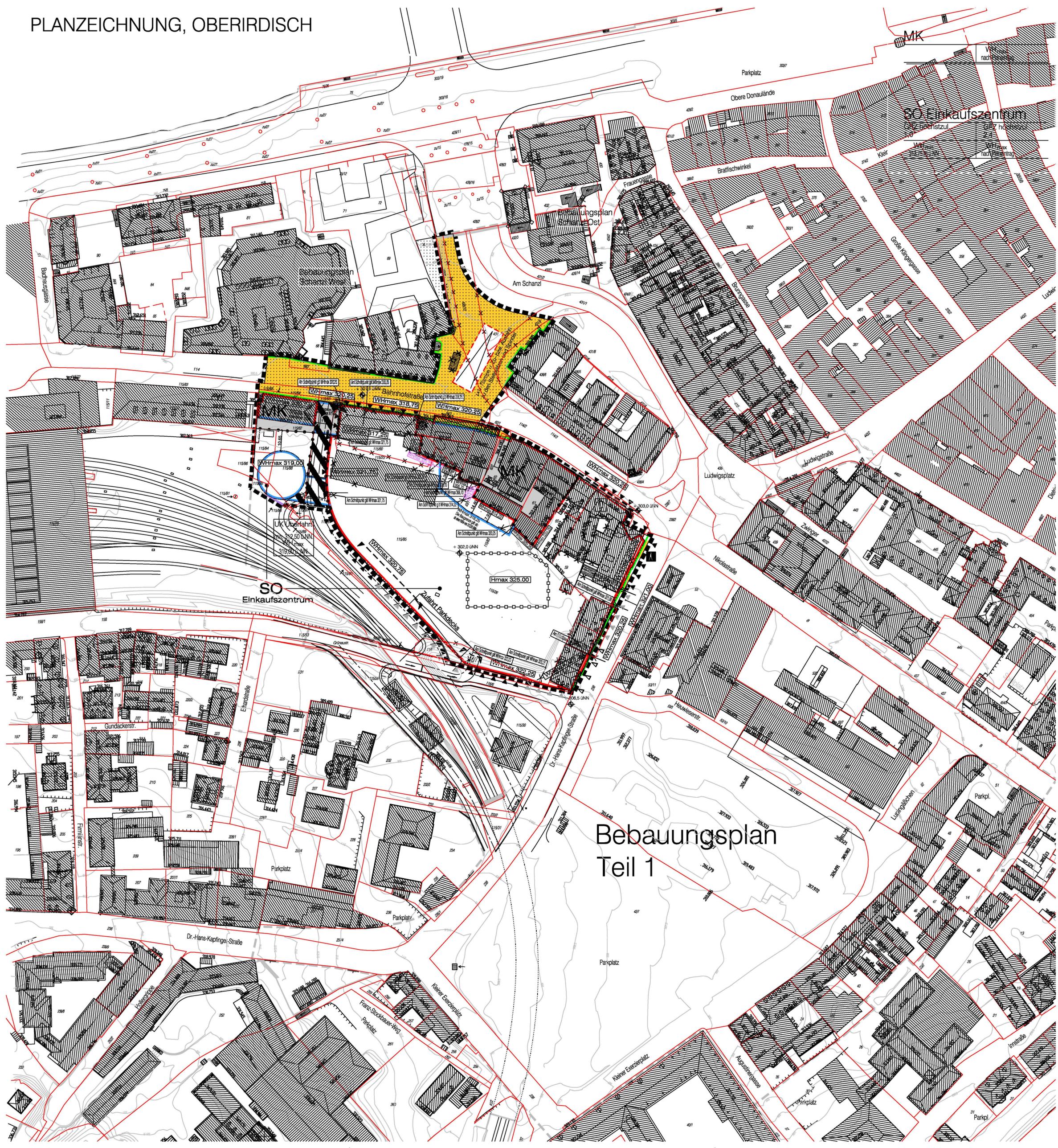
6355-55

# PLANZEICHNUNG, UNTERIRDISCH



SO  
Einkaufszentrum

Bebauungsplan  
Teil 1



Bebauungsplan  
Teil 1

# PLANZEICHEN

## 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung



Bereich einfacher Bebauungsplan

MK

Kerngebiet

Nutzungsschablone

Art der Nutzung

	Wandhöhe maximal
--	---------------------

SO

Sondergebiet

Nutzungsschablone

Art der Nutzung

GRZ höchstzulässig	GFZ höchstzulässig
Wandhöhe minimal	Wandhöhe maximal

**Spindel/Überfahrt**

Flächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Spindel bzw. Überfahrt als Zufahrt zu priv. Stellflächen

GRZ 1,0

Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 1,0

GFZ 2,4

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß, hier 2,4

WH min

Wandhöhe, minimal

WH max

Wandhöhe, maximal

WH max

Wandhöhe, maximal mit der Maßgabe, dass die Wandteile oberhalb von 306,70 zur Grundstücksgrenze, an der "WH max 306,70" gilt, eine Abstandsfläche von 1/2 H, mindestens jedoch 3m, einhalten müssen.

H max

Gebäudehöhe, maximal

## 1.2 Baulinien, Baugrenzen



Baulinie, festzusetzende



Baugrenze, festzusetzende



Baulinie gültig ab 318,75m ü. NN.  
freizuhaltende Arkadenzone  
Baugrenze gültig bis 318,75m ü. NN.

## 1.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Strassenverkehrsflächen, hier Ortsstraße



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fußgängerbereich



Strassenbegrenzungslinien



Zu- und Ausfahrt zu den Stellplätzen, unterirdisch



Zufahrtsbereich, hier für Parkierungsanlage bzw. Anlieferung LKW

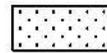


Bahngelände



Bereich unterhalb der Busspur in Bebauungsplan "Neue Mitte Passau - Teilgebiet 1".  
Der Höhenverlauf ergibt sich aus einer Verbindung der Höhenkoten mit einer geraden Linie.

## 1.6 Grünordnerische Festsetzungen



Baumgruppen mind. 1 Baum / 800 - 1000m<sup>2</sup>

## 1.9 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. Lärmpegelbereich III



Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. Lärmpegelbereich IV



Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. Lärmpegelbereich V



Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. Lärmpegelbereich VI



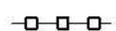
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt in diesem mit Signatur versehenen Bereich erst ab 307,0 m ü. NN.



Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung



Abgrenzung Bereiche mit maximaler Höhe H, hier 325,00m ü. NN



Abgrenzung Bereiche unterschiedlicher Wandhöhen, hier nach Längen

**W<sub>Hmax</sub> 320,25**

Angabe der maximal zulässigen Wandhöhe in Meter über NN., hier z.B. 320,25m ü. NN

## 1.10 Hinweise und nachrichtliche Übernahme



Bestehende Gebäude



Abzubrechende bauliche Anlagen



Grundstücksgrenze



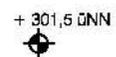
Grundstücksgrenze, aufgehoben

54

Flurnummer, hier: z.B. 54

x 325.002

Vermessung Bestand 10/1997 First- und Trauflinie, hier: z.B. 325,002m üNN



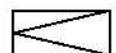
Höhenpunkt, hier: 301,5m üNN



Höhenlinien Bestand, hier: 302,0m üNN



Fläche des Bebauungsplanes "Neue Mitte Passau Teilgebiet I"



priv. Rampe, als Zu- und Ausfahrt zu den Stellplätzen bzw. Parkhausspindel



Denkmal

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die als Bereiche einfacher Bebauungspläne gekennzeichneten Teilbereiche gelten nur die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß der Punkte 2.1.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4 a und 2.4. Festsetzungen für die Bereiche unterhalb der natürlichen oder gem. Art. 10 BayBO festgesetzten Geländeoberfläche werden nicht getroffen.

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

2.1.1 Für die in den zeichnerischen Festsetzungen der nicht qualifizierten Teile des B-Plans mit MK definierten Bereiche ist ein Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO) mit folgenden Maßgaben festgesetzt :

- a) sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind zulässig
- b) Vergnügungsstätten sind unzulässig

2.1.2 Für die in den zeichnerischen Festsetzungen der qualifizierten Teile des B-Plans mit SO definierten Bereichen wird ein Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO) mit folgenden Maßgaben festgesetzt :

- a) Das Sondergebiet Einkaufszentrum (SO) dient vorwiegend der Unterbringung von Läden und großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
- b) zulässig in einem Einkaufszentrum sind:
  - Läden und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche 21.000 m<sup>2</sup>.  
Dabei dürfen für nachfolgende Sortimente folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

- Nahrungs- und Genussmittel	4.000 m <sup>2</sup>
- Gesundheit und Körperpflege	1.950 m <sup>2</sup>
- Bekleidung und Textilien	10.900 m <sup>2</sup>
- Lederwaren, Schwerpunkt Schuhe	2.500 m <sup>2</sup>
- Sport	1.900 m <sup>2</sup>
- Elektro, Unterhaltungselektronik, Foto	4.500 m <sup>2</sup>
- Bücher, Bürobedarf, Papierwaren	2.050 m <sup>2</sup>
- Haushalt, Glas, Porzellan, Geschenkartikel	950 m <sup>2</sup>
- Spielwaren (Hobby, Basteln, Hohlwaren)	1.000 m <sup>2</sup>
- Uhren, Schmuck, Bestecke, Hohlwaren	450 m <sup>2</sup>
- Optik	400 m <sup>2</sup>
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
  - Büros, Arzt- und Zahnarztpraxen
  - Wellness- / Fitness - Center
- c) ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten außer:
  - Diskotheken
  - Kegel- / Bowlingbahnen
- d) Stellplätze sind ausschließlich oberhalb des 2. Vollgeschosses und unterirdisch zulässig

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den festgesetzten, maximal überbaubaren Flächen, den Höhenfestsetzungen (Wandhöhe, Gebäudehöhe), sowie der maximal zulässigen Geschossfläche. Garagengeschosse und Flächen für Stellplätze in Vollgeschossen werden bei der Geschößflächenberechnung nicht berücksichtigt.

2.2.2 Für die gekennzeichneten Bereiche einfacher Bebauungspläne ergibt sich das zulässige Maß der Nutzung aus den festgesetzten, maximal überbaubaren Flächen und den Höhenfestsetzungen (Wandhöhe).

2.2.3 Die als Höhenfestsetzung gewählte Wandhöhe definiert sich wie folgt:

Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die Außenwände, die an den Baulinien oder Baugrenzen stehen.

Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluß der Wand. Alle Wandhöhen sind mit einer Maximalhöhe in m über NN definiert.

2.2.4 Die als Höhenfestsetzung gewählte Gebäudehöhe definiert sich wie folgt:

a) Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf alle Gebäudeteile, die nicht an einer Baulinie oder Baugrenze stehen.  
Als Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt des Gebäudeteiles mit der Dachhaut oder der obere Abschluß des Gebäudeteiles.  
Alle Gebäudehöhen sind mit einer max. Höhe in m über NN. definiert.

b) Als max. Gebäudehöhe wird 317,00m ü. NN. bestimmt, unbeschadet der gemäß B-Plan zulässigen Wandhöhen, wobei die Wände nur eine max. Stärke von 1,50m haben dürfen, sowie den in Textziffer 4.1.2 gestalterisch geforderten Flugdächern und Pergolen zur Überdachung der Stellplätze; dabei ist zu berücksichtigen, daß die über der jeweiligen maximalen Wandhöhe liegenden Gebäudeteile vorbehaltlich weitergehender Festsetzungen dieses Bebauungsplanes einen Abstand von der halben Gebäudehöhe - berechnet nach 2.2.4 a) - mindestens jedoch 3m einhalten müssen.  
Über 317,00m ü. NN. sind Gebäudeteile nur bis max. 323,25 m ü. NN, im mit dem Planzeichen  gekennzeichneten Bereich bis 325,00 m ü. NN. zulässig, wenn die Summe aller Gebäudeteile über 317,00m ü. NN. einen Flächenanteil von max. 30 % der Grundfläche der Gebäudegesamtgrundfläche nicht überschreiten.  
Die Gebäudehöhenbegrenzungen gemäß Satz 2 gelten nicht für Flugdächer und Pergolen gemäß Ziffer 4.1.2.

## 2.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind entgegen § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, die der Stromversorgung dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

## 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die festgesetzten Baulinien gelten bis zur jeweils festgesetzten max. Wandhöhe.

## 2.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 4 BauGB)

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus den in der Planzeichnung und mit Planzeichen festgesetzten Flächen.

## 2.6 Zufahrten

Zufahrten zu Parkieranlagen bzw. Anlieferung mit LKW sind nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

## 2.7 Baulicher Schallschutz

An allen mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in Abschnitt 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz von Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind an den gekennzeichneten Fassaden je nach Planzeichen die Lärmpegelbereiche III bis VI gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

## 3. Grünordnung

- 3.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß Ziffer 3.4 auszuführen.  
Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 3.2 Für Bäume in Verkehrsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 15m<sup>2</sup> herzustellen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte oder spartenbelegte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. Diese Pflanzflächen sind so auszuführen, dass sie die Pflanzfunktion nicht beeinträchtigen.  
Baumpflanzgruben sind in einem Mindestdurchmesser von 3m herzustellen, soweit dies die räumlichen Verhältnisse zulassen.
- 3.3 Werden Grünflächen über Unterbauungen angelegt, ist die Überdeckung mit fachgerechten Bodenaufbauten mind. mit einer Höhe von 60cm auszuführen.  
Im Bereich von Großbaumpflanzungen (Wuchshöhe > 15m) sind diese Bereiche auf einer Mindestfläche von 10 m<sup>2</sup> mit einer Höhe von mind. 1,2 m aus fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- 3.4 Die Bahnhofsstraße und 'Am Schanzl' sind mit Baumgruppen bzw. Baumreihen zu bepflanzen:  
Als Bäume sind große oder mittlere, standortgerechte Laubbäume zu verwenden mit einer Mindestqualität von STU 20 - 25. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.  
Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.  
Nachpflanzungen haben den Qualitätsanforderungen der Festsetzungen zu entsprechen.

## 4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten nicht für die als Bereiche einfacher Bebauungspläne gekennzeichneten Teilbereiche.  
Für die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes gilt:

### 4.1 Gebäudegestaltung

- 4.1.1 Antennen- und Satellitenanlagen sind an den Fassaden nicht zulässig.
- 4.1.2 Soweit Stellplätze auf den Dachflächen errichtet werden, sind diese mit einer Brüstung abzugrenzen.  
Stellplatzflächen auf den obersten Ebenen sind mit leichten Flugdächern, Pergolen zu überdecken.  
Die Flugdächer bzw. Pergolen müssen mind. 30 % der obersten Parkebene überdecken.
- 4.1.3 Zusätzliche Bedachungen, die dem Schallschutz dienen, bleiben von den Festsetzungen in 4.1.2 unberührt.

# VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom 14.10.2005 mit Begründung hat vom ..11.11.2005... bis ..12.12.2005... öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. ..26... vom ..02.11.2005.. bekanntgemacht.

Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom ..10.07.2006... gemäß § 10G BauB i.V.m. Art. 09 BayBO als Satzung beschlossen.



Passau, ..13. JULI 2006.....

Stadt Passau

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Albert Fall'.

A small, stylized handwritten mark or signature.

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. ..23.. am ..19.07.2006... rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung und Stadtgestaltung während der Dienststunden bereit.



Passau, ..17. JULI 2006.....

Stadt Passau

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Albert Fall'.

Oberbürgermeister