



P A S S A U
Leben an drei Flüssen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

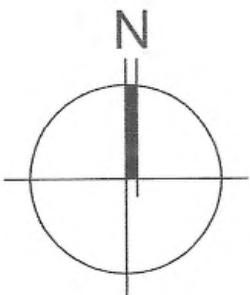
Gewerbegebiet an der Spitalhofstraße (MAN - Gelände)

WENZL BDA
ARCHITEKTEN

Landschaftsarchitektin
Barbara Franz

Dr.-Ernst-Derra-Str. 8
94036 Passau
Telefon 0851 / 75692-0
Telefax 0851 / 75692-20
info@wenzl-architekten.de

Ilzleite 22
94034 Passau
Telefon 0851 / 42839
Telefax 0851 / 42624
info@barbara-franz.de



PROJEKTNR	DATUM	MASSTAB	PLANVERFASSEN
0602	01.03.07	1/1000	JM

Datei: s:/.../0602 MAN/Pläne/Vorentwurf/07-03-01 B-Plan-MAN.dwg
Plangröße: 900/650 mm

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom 01.03.07 mit Begründung hat vom 01.06.2007 bis 02.07.2007 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 10 vom 23.05.2007 bekanntgemacht.

Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 23.07.07 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.



Passau, 26. JULI 2007
Stadt Passau

Albert Haul

Oberbürgermeister *bt*

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 16 am 01.08.2007 rechtsverbindlich.

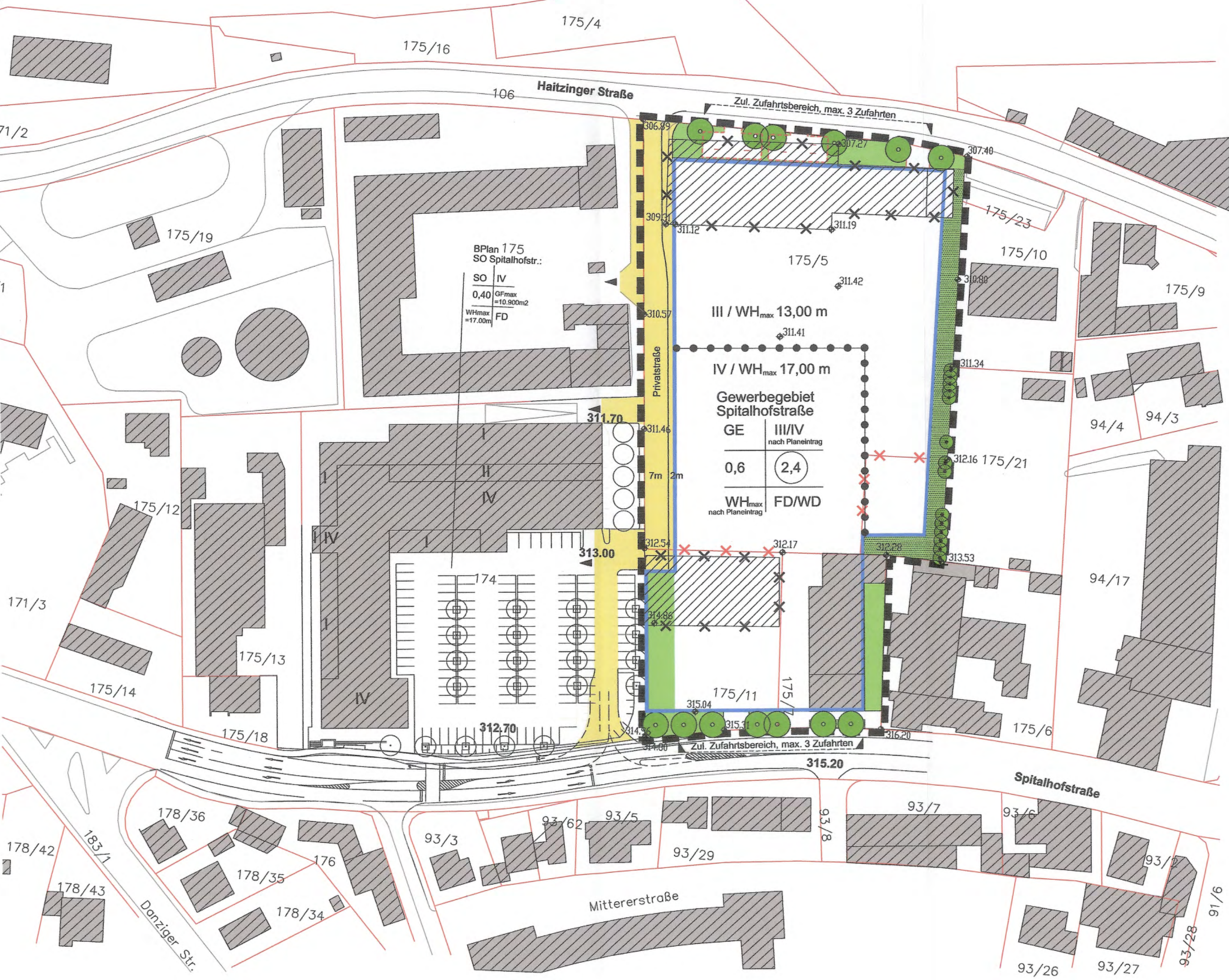
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung und Stadtgestaltung während der Dienststunden bereit.



Passau, 26. JULI 2007
Stadt Passau

Albert Haul

Oberbürgermeister *bt*



I Festsetzung durch Planzeichen

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

GE Gewerbegebiet nach § 8 Bau NVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß nach § 19 BauNVO, hier 0,6

GFZ (2,4) Geschossflächenzahl als Höchstmaß nach § 20 BauNVO, hier 2,4

III/IV Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, je nach Planeintrag, hier III bzw. IV

1.3 Baugrenzen

 Baugrenzen, festzusetzende (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4 Verkehrsflächen

 private Erschließungsstraße

 zulässiger Zufahrtsbereich von öffentlichen Verkehrsflächen her

max 3 Zufahrten max. Anzahl der Zufahrten, hier 3

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze außerhalb von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.5 Grünordnung

 Standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, Artenliste 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

 bestehende Bäume zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

 Standortgerechte Bäume und Sträucher (naturnahe Hecke) zu pflanzen, Artenliste 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

 Private Grünflächen, Rasen oder Bodendecker (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6 sonstige Planzeichen

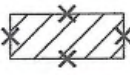
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Abrenzung von Bereichen unterschiedlicher max. Anzahl von Vollgeschossen

WH_{max} 320 Angabe von zulässigen Wandhöhen in Meter ü.N.N., hier 320 m ü.N.N.

1.7 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

 bestehende Gebäude

 abzubrechende Gebäude

 Flurgrenze

 Flurgrenze aufzuheben

175/11 Flurnummer

 311.19 Höhenkoten bestehender Gebäude

II Textile Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind alle Nutzungen nach § 6 Bau NVO (GE) außer:

- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innerstadtrelevanten Sortimenten

Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind bezüglich Sortiment und Verkaufsflächengröße mit der Stadt Passau abzustimmen.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.2.1 Dachformen und Deckungsmaterialien

zulässig sind:

- Flachdächer (FD) mit Kies- oder Folienbedeckung oder mit extensiver Begrünung
- geneigte Dächer als Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 5-10° mit Blechdeckung, nicht glänzend

2.2.2 Fassadengestaltung

Bei Gebäuden mit 4 Vollgeschossen ist das oberste Geschoss durch Zurückspringungen der Fassaden und/oder durch erhöhten Glasanteil und/oder sonstigen geeigneten Materialwechsel deutlich von den anderen Geschossen abzusetzen.

Antennen und Satellitenanlagen an der Fassade sind nicht zulässig.

2.3 Grünordnung

Auf dem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum je 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und die zu erhaltenden Bestandsbäume sind mit anzurechnen.

Zur Begrünung von Stellplatzanlagen ist ein Baum je fünf Stellplätze nach Artenliste 1 innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Parkplatzbäume sind auf die geforderte Gesamtzahl der Bäume anzurechnen.

Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuasten, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Tiefbauamt usw. zu beachten.

Der Grünflächenanteil, auf nicht unterbauter Fläche, wird mit 20% der Grundstücksfläche festgesetzt.

Wird die GRZ von 0,6 überschritten, so ist ein Bodenaufbau von 80 cm über der TG erforderlich, um die Versickerung des Oberflächenwassers und die Pflanzung von Bäumen zu ermöglichen.

Artenlisten

Artenliste 1 Bäume: H.3xv.mDb, STU 20-25 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium 'Plena'	gefüllte Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Artenliste 2 standortheimische Bäume und Sträucher
gemäß potentiell natürlicher Vegetation des
Eichen-Hainbuchenwaldes

Heister 2xv.mB., 150-175 cm, autochtones Pflanzgut,
Anteil 10% an der Gesamtpflanzung

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

v. Sträucher 4 Triebe, 60-100 cm, autochtones Pflanzgut,
Anteil 90% an der Gesamtpflanzung

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix purpurea	Korbweide
Salix viminalis	Flechtweide
Sambucus nigra	Holunder

Pflege der Pflanzung Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten.
Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Stellplätze Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Einriedung Zulässig sind Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen, sonst mit einer Höhe von 1,80 m.