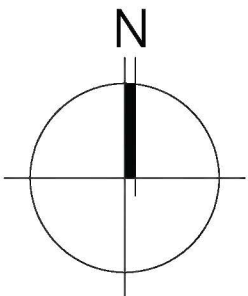


P A S S A U
Leben an drei Flüssen

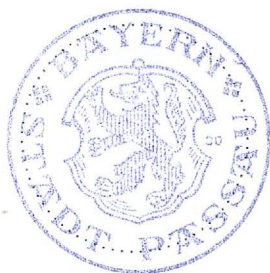
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GE westlich der Franz-Josef-Strauss Brücke



VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom mit Begründung hat vom 09.04.2009... bis 08.05.2009 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 9 vom 08.04.2009 bekanntgemacht.

Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 27.07.09..... gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.



Passau, 06.08.2009...

Stadt Passau

Oberbürgermeister

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by a horizontal line and a small mark.

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 22 am 30.09.2009 rechtsverbindlich.

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

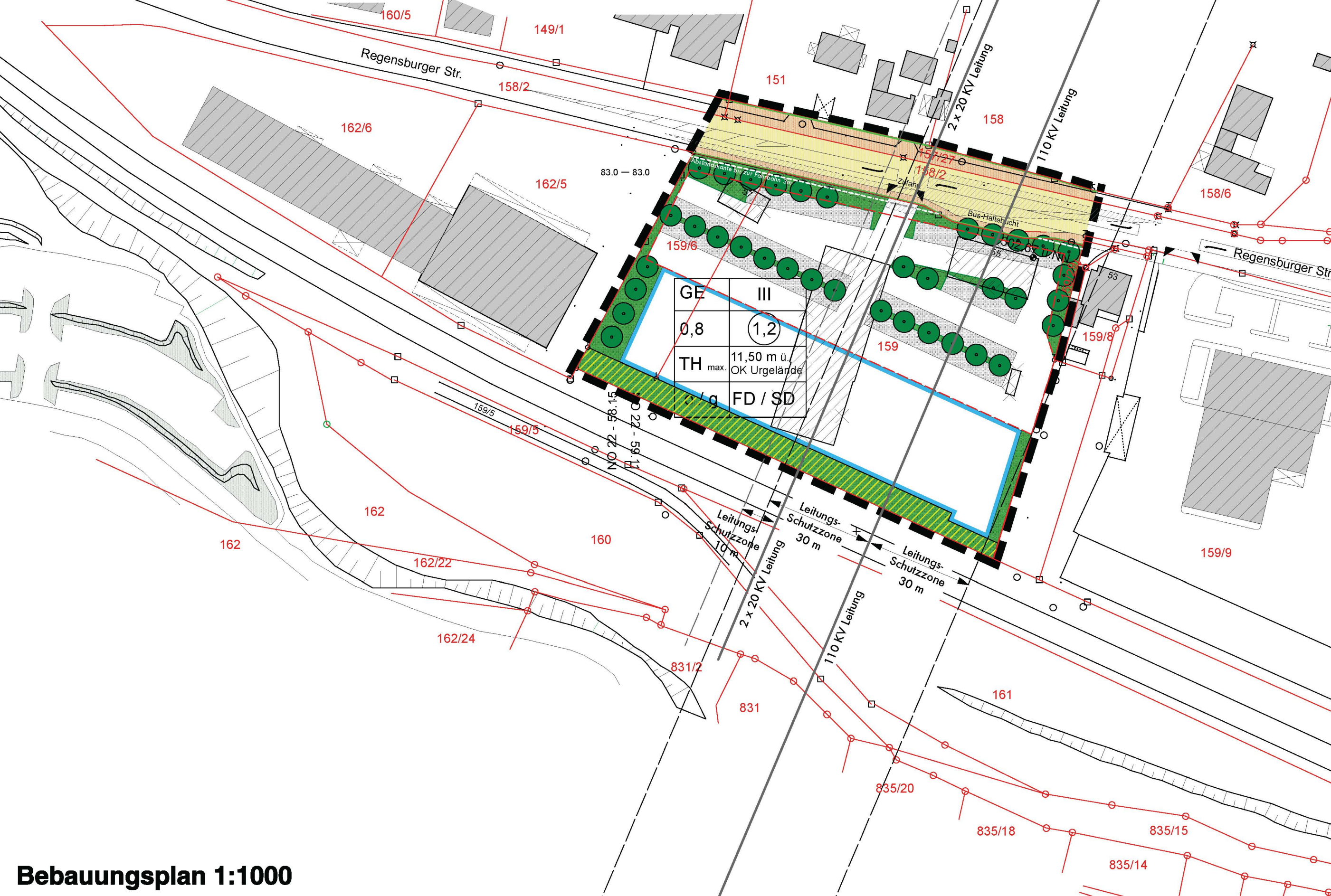


Passau, 28.09.2009...

Stadt Passau

Oberbürgermeister

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by a horizontal line and a small mark.



Bebauungsplan 1:1000

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 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß nach § 19 BauNVO, hier 0,8

GFZ **1,2** Geschossflächenzahl als Höchstmaß nach § 20 BauNVO, hier **1,2**

III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, je nach Planeintrag, hier III

1.3 Baugrenzen

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

1.4 Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche, hier Bundesstraße mit Geh- bzw. Radwegen



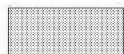
Straßenbegrenzungslinie



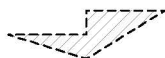
zulässiger Zufahrtsbereich von öffentlichen Verkehrsflächen her



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



mögliche Stellplatzanordnung in Abhängigkeit von erforderlicher Stellplatztahl nach Stellplatzschlüssel der Stadt Passau, hier z.B. Senkrechtparker entlang nicht öffentlicher Erschließungsstraßen



Sichtdreieck, hier 70 m beiderseits in Richtung OD Passau / Vilshofen im Zuge der Bundesstraße und 3m im Zuge der geplanten Privatzufahrt



Standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, Artenliste 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Anzahl u. Standort von Bäumen sind gem. "Textliche Festsetzungen, Punkt 2.3 Grünordnung" auszuführen



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



Unversiegelte Grünfläche; Sukzessionsfläche auf Schotterstandort. Initialpflanzung mit vereinzelter Gehölzgruppen gem. Artenliste 2, Bestand ist zu erhalten.

1.6 sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TH_{max.} 11,50 Angabe von zulässiger Traufhöhe in Meter ü. OK Urgelände

1.7 Hinweise und nachrichtliche Übernahme



bestehende Gebäude



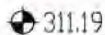
abzubrechende Gebäude



Flurgrenze

159

Flurnummer



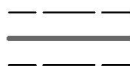
Höhenkoten bestehender Gebäude

o

offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise



Stromleitung mit Angabe der Schutzzone

II Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind alle Nutzungen nach § 8 BauNVO (GE) mit folgenden Einschränkungen

- Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe sind ausgeschlossen.
- Spielhallen bzw. sonstige glücksspielorientierte Einrichtungen sind grundsätzlich zulässig, bedürfen jedoch insbesondere bezüglich ihrer Anzahl, Größe und Ausstattung der Zustimmung der Stadt Passau
- Einzelhandelsbetriebe - mit Ausnahme nicht innenstadtrelevanter Sortimente oder Lebensmittel - bedürfen der Zustimmung der Stadt Passau

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 Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 5-10° mit Blechdeckung, nicht glänzend

Im Bereich der Strom - Leitungsschutzzone ist die Ausführung einer sog. "harten Bedachungen" (gem. DIN 4102, Teil 7) zwingend vorgeschrieben.

Bleigedekte Dachflächen sind nicht zulässig.

2.2.2 Fassadengestaltung

Antennen- und Satellitenanlagen an der Fassade sind nicht zulässig

2.3 Grünordnung

Auf dem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche zu pflanzen (Stammumfang $\geq 20 - 25$ cm).

Ggf. zu erhaltenden Bestandsbäume sind mit anzurechnen. Die Standorte von Baum - Neupflanzungen sind im Zuge des Bauantragsverfahrens mit den zuständigen Behörden der Stadt Passau abzustimmen.

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 innerhalb gekennzeichneten Sichtdreiecke beim Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuastern, Stäucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Deutscher Bahn, Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Tiefbauamt usw. zu beachten und dauerhaft einzuhalten.

Eine Bepflanzung im Bereich der Strom - Leitungsschutzzone mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern ist nicht gestattet. Das Bepflanzungsvorhaben in diesem Bereich ist mit dem Betreiber des Leitungsnetzes abzustimmen.

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

3.1 Weitere Festsetzungen

Oberirdische Parkdecks sind jeweils als Vollgeschoss anzurechnen.

Die Flächen von Sichtdreiecken im Bereich von Straßeneinmündungen sind von baulichen Anlagen, von sichtbehindernden Werbeanlagen und Bepflanzungen nach den gültigen Verkehrsvorschriften freizuhalten.

Stellplatzanzahl gem. Stellplatzverordnung der Stadt Passau

Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Beleuchtungen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung und Verwechslung mit Signalanlagen) jederzeit ausgeschlossen ist.

Bei Bau - und Pflanzvorhaben im Bereich von Stromleitungsschutzzonen besteht eine Vorlagepflicht der Planung beim Betreiber des Leitungsnetzes. Unter den Leiterseilen im Leitungsschutzbereich beträgt die aus Sicherheitsgründen zulässige maximale Bauhöhe 20,00 m, bzw. 14,00 m bei feuergefährdeten Einrichtungen, gemessen jeweils von der OK Urgelände. (Diese Gebäudehöhen werden allerdings wegen der im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegten maximalen Traufhöhe der Bebauung von 11,50 m ü. OK Urgelände und der zulässigen Dachneigung unterschritten.)

Arbeiten in diesem Bereich - insbesondere beim Einsatz größerer Baugeräte - sind mit erhöhter Vorsicht auszuführen.

Lärmschutz:

Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel $L_{w,m}$ in dB(A)

Tag 60 dB(A)

Nacht 50 dB(A)

Soweit erforderlich ist die Einhaltung bei Einreichung von Bauantragsunterlagen durch ein lärmtechnisches Gutachten nachzuweisen.

Bodenschutz:

Auf dem Gelände liegen laut Gutachten der Fa. AWUS Bodenverunreinigungen vor. Bei Abbruch- und Bodenarbeiten sind diese Verunreinigungen fachtechnisch zu sanieren.

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.

Einfriedung 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.