

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan " SO Baumarkt an der Haitzingerstraße - 1. Änderung " Stadt Passau - Gemarkung Haidenhof

Stadtplanung

Datum

Name

bearbeitet

21.02.2018

geändert

geändert

M: 1 : 1000

Planung
Reiter - Hahne
Architekten + Ingenieure
Neuburgerstraße 48
94032 Passau

Landschaftsarchitekt
Peter Kitzmüller
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Wörthstraße 1
94032 Passau

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplanentwurf vom 21. 02. 2018 mit Begründung hat vom 23. 02. 2018 bis 26. 03. 2018 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 5 vom 14. 02. 2018 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 18. 06. 2018 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 29. Juni 2018
STADT PASSAU

SIEGEL

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. am 04. 07. 2018 rechtsverbindlich.

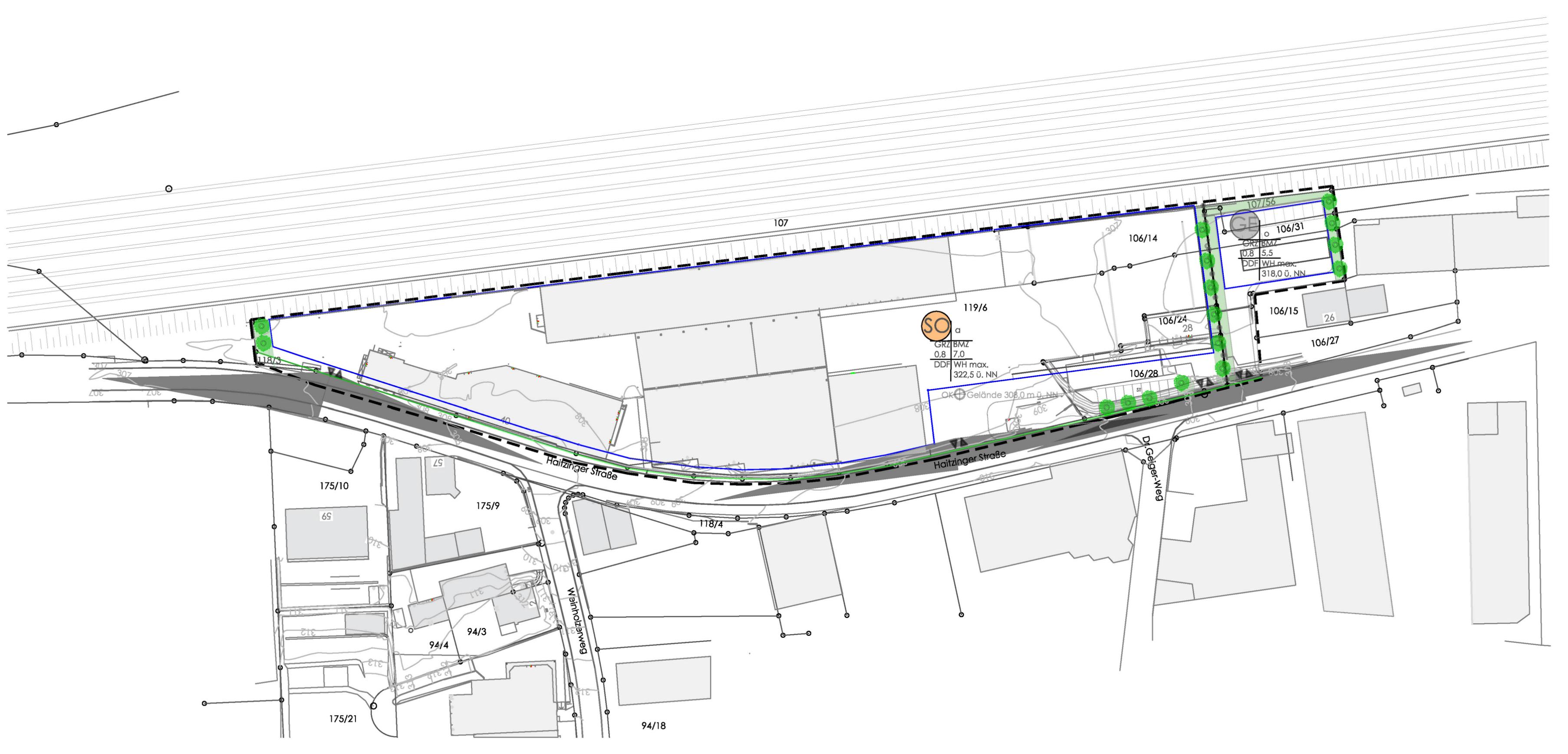
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 29. Juni 2018
STADT PASSAU

SIEGEL

Oberbürgermeister





Textliche Festsetzungen

0.1 Verkaufsfläche maximal 3500 qm
Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen und Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen und Schaufenstern. Die als Lagerhallen und Freiflächen bezeichneten Betriebsbestandteile müssen so ausgestaltet werden, daß sie für den Kunden nicht zugänglich sind und daher keine Verkaufsflächen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind.

0.2 Zulässige Kernsortimente:

Bad- und Toilettenausstattung	Haustechnik
Bauchemische Produkte, Putze	Herde, Öfen
Bauelemente	Holz im Garten, Zäune
Baustoffe, Innenausbau, Be- und Entwässerung	Holz, Holzzuschnitt
Bodenbeläge	Kleinmöbel, Selbstbaumöbel, Möbel, Küchen
Brennstoffe	Leitern
Einzelhandelsrelevante Baustoffe	Motorkettensägen, Forstwerkzeug
Eisenwaren, Kleineisenwaren, Beschläge	Natursteinprodukte
Elektroinstallationsmaterial, Objektsicherung	Pflanzgefäße
Elektrokleingeräte	Rasenmäher, mot. Gartengeräte, Freischneider
Elektrowerkzeuge und Zubehör	Sanitär und Heizung
Farben, Kleber	Tapeten,
Fliesen	Transportgeräte, Bauhilfsmaschinen
Gartenhäuser, Gewächshäuser, Frühbeete	Wandbeläge, Decostoffe
Gartenbewässerung	Werkstattmaschinen, -einrichtung und Zubehör
Gartenhandgeräte	Werkzeuge
Gartenteiche	
Gartenschmuck	

0.3 Randsortimente sind zulässig, sie dürfen insgesamt maximal 10% der Verkaufsfläche umfassen. Jedes einzelne Randsortiment darf maximal 20% der gesamten Randsortimentfläche betragen.

Festsetzung nach Art. 19 Bay. BO - äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

0.4 Gebäude

0.4.1 Dachausbildung

differenzierte Dachformen
Satteldach, Pultdach, Flachdach, Dachneigung max. 20°

0.4.2 Dacheindeckung

Betondachsteine grau, Trapezblech, Bleche, Foliendach
Begrünte Flachdächer der Bürogebäude, Neigung bis 2%.
Blei und unbeschichtete Metalldächer sind unzulässig.

0.4.3 Fassadengestaltung

zulässig sind Metall-, Glas-, Beton-, Faserzementplatten- und Putzfassaden.
Die Fassadengestaltung ist mit der Stadt Passau abzustimmen

0.5 Versorgungs- und Telefonleitungen

Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

0.6 Bodenversiegelung

Die Fahrstraßen, die Park-, Lager- und Betriebsfläche sind versiegelt.

0.6.1 Fahrradstellplätze

Fahradstellplätze sind in ausreichender Anzahl (bei Handwerks- und Industriebetrieben
1 Stellplatz je 350 qm Nutzfläche, bei Verkaufsstätten bis max. 800 qm 1 Stellplatz je 100 qm

Verkaufsfläche), Größe (mind. 1,25 qm pro Fahrrad) sowie in geeigneter Beschaffenheit zu errichten. Die Stellplätze sind so herzustellen, daß zur Sicherung der Rahmen abgeschlossen werden kann. Die Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig über Rampen oder Treppen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein

0.7 Stützmauern sind nur zulässig bei statischen geländebedingten Erfordernissen. Höhe max. 2,5 m
Einfriedungen sind zulässig. Höhe max. 2,5 m

0.8 unbebaute Flächen

Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht als Lagerfläche, für Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten

0.9 Beleuchtung und Werbeanlagen

Ein gesonderter Antrag für Werbeanlagen ist vorzulegen

Beleuchtung und Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß eine Beeinträchtigung des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung und Verwechslung mit Signalanlagen) jederzeit ausgeschlossen ist. Zur Eindämmung und Vermeidung von Lichtemissionen ist die Beleuchtung der Betriebe so anzuordnen, daß weder eine Aufhellung der Umgebung noch des Himmels erfolgt. Werbeanlagen, Werbepylone und Fahnenmasten dürfen maximal eine Höhe von 10 m über Geländeoberfläche haben. Werbeanlagen dürfen nicht reflektieren, sich drehen, blinken oder projizieren. Beleuchtungen sind insekten freundlich auszuführen. Beleuchtungen mit Lichteffekten oder einer Lichtstärke, die über den üblichen Rahmen hinausgeht, sind unzulässig.

0.10 Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.

0.11 Abwehrender Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich der Zufahrten müssen in ausreichendem Umfang vorgesehen werden. Dabei sind die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 Bay. BO erlassenen und in Bayern bauaufsichtlich eingeführten " Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Ausgabe Februar 2007) einzuhalten.

Löschwasser

Eine ausreichende Löschwassermenge von 96 m³/ h für 120 Minuten kann über das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke bereitgestellt werden.

0.12 Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzarbeiten ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen gepflanzt werden (DIN 18920)

0.13 Grünflächen

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

0.14 Ergänzende grünordnerische Maßnahmen

Private Grünflächen können beim Freiflächenanteil angerechnet werden.

Flachdächer der Bürogebäude, Neigung bis 2%, sind extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen mit einer Substratstärke von mind. 10 cm und einer Mindestbegrünung aus Sedum, Stauden und Gräsern können mit dem Faktor 0,7 als nicht bebaute Grundfläche angerechnet werden.

PKW-Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten, Fugenanteil mind. 15%, die Fugen sind anzusäen. Beläge mit Vegetationsfugen können mit dem Faktor von 0,75 als nicht bebaute Grundfläche angerechnet werden.

Beläge mit mind. 7 mm breiten sickerfähigen Fugen und sickerfähige Kies- und Schotterflächen ohne Feinteile können mit dem Faktor von 0,50 als nicht bebaute Grundfläche angerechnet werden.
 Pflanzqualität: Bäume in der Mindest-Pflanzqualität Hochstamm, STU 20-25, 4xv, mB, können je Baum als 10 qm nicht bebaute Grundfläche angerechnet werden. Die Baumstandorte sind gegenüber den planlichen Festsetzungen leicht veränderbar.

Die Berankung von Zäunen und Fassaden mit Kletterpflanzen ist anzustreben. Bei Pflanzung von einer Kletterpflanze der Arten Wilder Wein, Echter Wein, starkwüchsiger Clematis, Efeu, Heckenkirsche oder Pfeifenwinde pro 10 qm Zaun- oder Fassadenfläche kann diese Fläche mit dem Faktor 0,3 als nicht bebaute Grundfläche angerechnet werden.

Die Ausgleichsfläche (Artenschutz) wird auf der nahe gelegenen Ökokontofläche der Stadt Passau durch Optimierungsmaßnahmen für Reptilien nachgewiesen (Gelände ehemaliger Güterbahnhof) Fl.-Nr. 107/62 der Gemarkung Haidenhof.

Auf Grund der wirtschaftlich erforderlichen Betriebsflächen, der nicht erweiterbaren Sondergebietsflächen und der zentrumsnahen Lage kann der Grünflächenanteil im Sondergebiet auf 17% der Grundstücksfläche reduziert werden.

0.15 Schallschutz

Eine schalltechnische Untersuchung des Planungsgebiets liegt vor, Bericht vom 14.11.2017.

Für den ständigen Aufenthalt dienende Räume sind in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle I aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle II zu erhöhen oder zu mindern.

Für den dauernden Aufenthalt dienende Räume sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen müssen.

Tabelle I: Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1

Lärmpegelbereich	erf. Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
I	30 dB	30 dB
II	30 dB	30 dB
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB
VI	50 dB	45 dB
VII	≥50 dB	50 dB

Tabelle II: Korrekturwerte für das erf. $R'_{w,ges}$ nach Tabelle I

Verhältnisse von S_s / S_e	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
$K_{AL} = 10 \log (S_s / 0,8 \times S_e)$	+4 dB	+3 dB	+2 dB	+1 dB	+0 dB	-1 dB	-2 dB	-3 dB
S_s	vom Raum aus gesehene gesamte Fassadenfläche in m^2							
S_e	Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2							

Zudem ist sicherzustellen, daß Aufenthaltsräume - soweit möglich - zu lärmarmen Gebäudeseiten ausgerichtet sind.

0.16 Entwässerung

Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem herzustellen.

Gemäß § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen ist grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung anzustreben.

Eine Einleitung von Neuanschlüssen in den öffentlichen Kanal kann daher nur gestattet werden, wenn eine Versickerung oder ein geeignetes Ableiten in ein Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich sein sollte.

Wird mit Hilfe eines Sickerversuches nachgewiesen, daß eine Versickerung ausscheidet und kein geeigneter Vorfluter in der Nähe ist, kann in Ausnahmefällen eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal erlaubt werden.

Zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation hat eine Einspeisung des Oberflächenwassers ggf. gedrosselt zu erfolgen.

Die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben - insbesondere bezüglich einer Einleitung in die Kanalisation - sind daher mit der Dienststelle 450 der Stadtentwässerung abzustimmen.

Gemäß DIN 1986-100 ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Die weiteren Details wie Einleitungsmenge und Anschlusspunkt sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der städtischen Dienststelle 450 Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

0.17 Anlagen der deutschen Bahn

0.17.1 Sicherheitsabstände

Sicherheitsabstände gegenüber stromführenden Teilen der Bahn.

Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitvorkehrungen nach VDE einzuhalten bzw. vorzusehen.

Gegenüber der Oberleitungsanlage ist ein Schutzstreifen gemäß den VDE-Richtlinien freizuhalten. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, daß diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen ständig zu gewährleisten.

0.17.2 Anfallendes Oberflächenwasser oder Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet werden. Eine Durchfeuchtung oder Wasseranreicherung der Bahnanlage muß auf Dauer verhindert werden. Eine uneingeschränkte Zugänglichkeit muß gewährleistet sein.

Arbeiten und Maßnahmen entlang der Bahnanlagen sind bereits im Planungsstadium der DB Immobilien, Region Süd, zu melden und mit ihr abzustimmen.

Bahnanlagen dürfen nicht betreten werden. Baumaßnahmen entlang der Bahnanlagen sind nur mit Genehmigung der Bahn zulässig. Die Sicherheitsabstände und -vorkehrungen sind dabei zu beachten.

Die DB-AG besitzt ein uneingeschränktes Zugangs- und Zufahrtsrecht zu den Bahnanlagen. Oberflächenwasser darf nicht auf Bahngrund abgeleitet werden und vorhandene Bahnentwässerungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Hinweis:

Evtl. Kosten für den Umbau von Erschließungsanlagen (Bordsteinabsenkung etc.) gehen zu Lasten des Antragstellers.

Planliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNV für großflächigen Einzelhandel - Baumarkt
Betriebseigene Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig (siehe 0.15)



Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs 2 BauNV
Spielhallen und bordellähnliche Betriebe sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 im SO

2.1.1 GRZ 0,8 Grundflächenzahl, zulässiges Höchstmaß

2.1.2 BMZ 7,0 Baumassenzahl, zulässiges Höchstmaß

2.1.3 Wandhöhen, maximale Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO, bezogen auf NN:
322,5 ü. NN, siehe Planeintrag

2.1.4 Abstandsflächen 0,25 H, mind. 3,0 m, gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zulässig aufgrund
des geplanten Vorhabens und der geplanten Nutzung, die einer gewerblichen Nutzung
im Sinne des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO gleichzusetzen ist. Grenzbebauung im Bereich des
Sondergebietes Baumarkt zum Bahngrundstück Fl. Nr. 107 Gmkg. Heidenhof hin zulässig.

2.2 im GE

2.2.1 GRZ 0,8 Grundflächenzahl, zulässiges Höchstmaß

2.2.2 BMZ 5,5 Baumassenzahl, zulässiges Höchstmaß

2.2.3 318,00 ü. NN maximale Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO, siehe Planeintrag

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

im SO

3.1 a Abweichende Bauweise - Gebäude auch über 50 m Länge zulässig.

im GE

o offene Bauweise

3.3  Baugrenze, bay. Bauordnung, Art. 6

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und
privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen.

entfällt

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

entfällt

6. Verkehrsflächen

6.1  Ein- und Ausfahrtsbereich

6.2  Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für
Ablagerungen.

Anlagen innerhalb der öffentlichen Flächen vorhanden

8. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

Anlagen innerhalb der öffentlichen Flächen vorhanden

9. Grünflächen

entfällt

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

entfällt

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

entfällt

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald.

entfällt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

13.1  private Grünfläche

13.2  Neupflanzung von Bäumen mindestens 2. Wuchsordnung, Hochstamm, Mindestqualität 3 xv, STU 16-18 cm, mB.(Standortvorschlag)

14. Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

entfällt

15. sonstige Planzeichen

15.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

15.2 DDF differenzierte Dachformen

15.3  Sichtflächen
innerhalb von Sichtflächen an Einmündungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf die Sicht ab 1 m Höhe durch nichts beeinträchtigt werden.

15.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

15.5 ST Stellplätze

16. Hinweise

16.1  bestehendes Gebäude mit Hausnummer

16.2  Grundstücksgrenze mit Grenzstein

16.3 106/14 Flurstücknummern

16.4  Böschung

16.5  Höhenlinie

16.6 OK  Höhenlage bei Festsetzungen