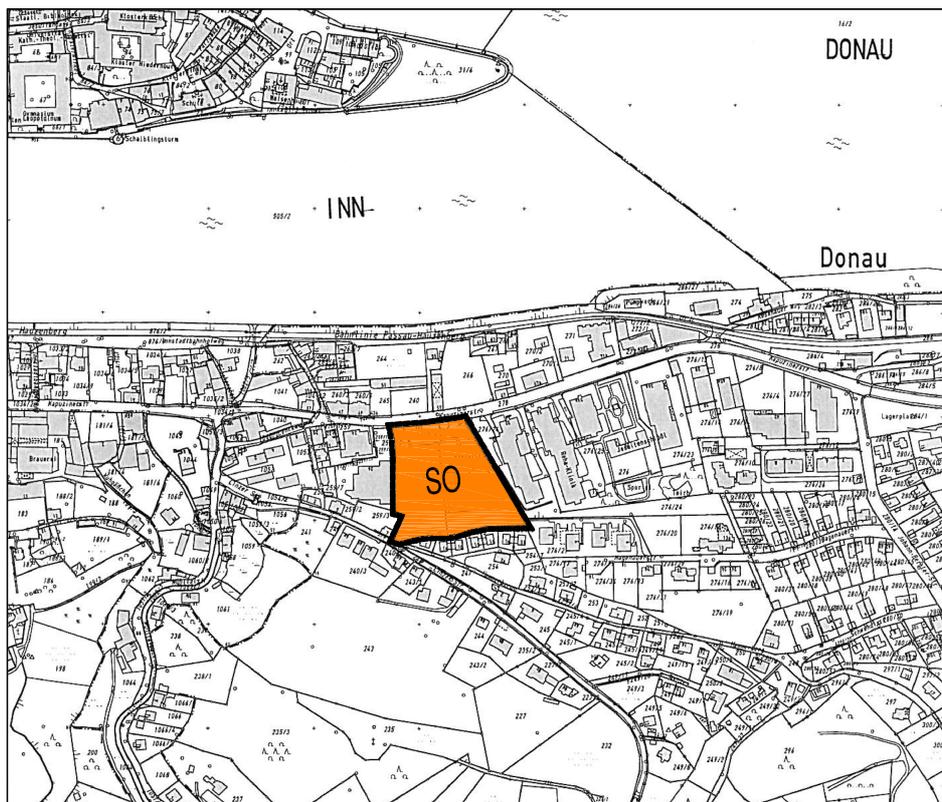




BEBAUUNGSPLAN

"SO Einzelhandel an der Kapuzinerstraße"

STADT : PASSAU
GEMARKUNG : BEIDERWIES
REG.-BEZIRK : NIEDERBAYERN

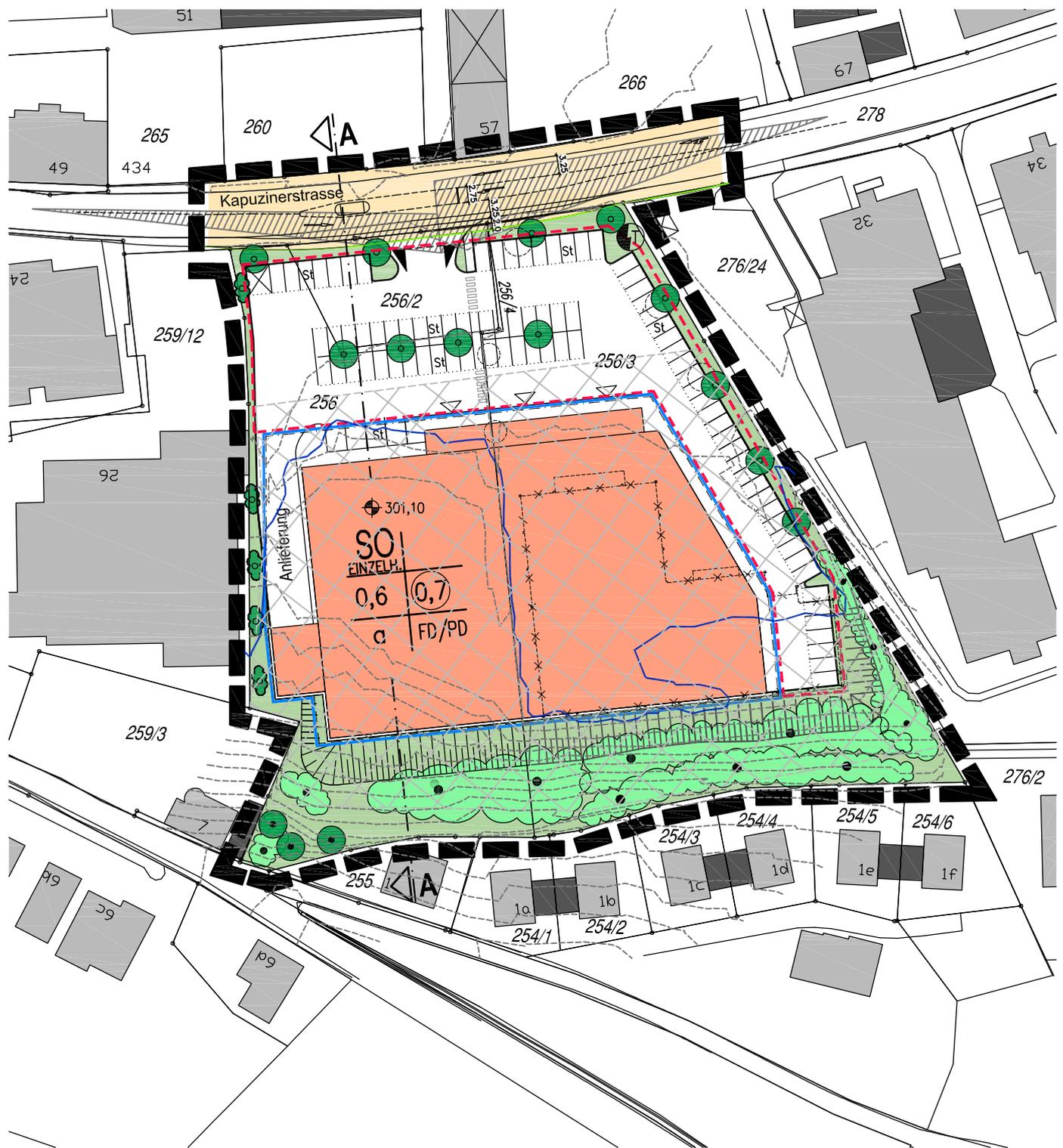


ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

PASSAU, DEN 09.06.2010,
geändert am 10.05.2019, 25.09.2019

BEBAUUNGSPLAN



BEARBEITUNG:
mitschelen + gerstl

Mitschelen + Gerstl Architekten PartG mbB

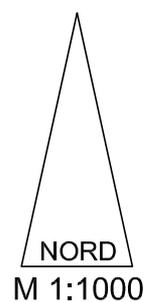
Neuburger Str. 43 | 94032 Passau

T: +49 (0) 851 50 196 - 0

T: +49 (0) 851 50 196 - 20

info@mitschelen-gerstl.de

www.mitschelen-gerstl.de



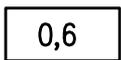
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 BauNVO
Die Verkaufsflächen sind begrenzt auf insgesamt 2.650 m², davon:
- max. 1.350 m² für Lebensmittel
- max. 500 m² für Getränke
- max. 800 m² für Drogerie
mit den üblichen Randsortimenten.

2. Maß der baulichen Nutzung



Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO.
Eine Überschreitung durch befestigte Flächen ist bis GRZ 0,8 zulässig.



Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)



Wandhöhe an der Traufe (WH): max. 8,0 m
Als Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachbebauung bis zum obersten Abschluss der Attika.



Bezugspunkt OK FFB Erdgeschoss in Meter ü.NN, hier: 301,10 m ü.NN.
Abweichungen bis +/- 0,20 m sind zulässig.
UK Bodenplatte > 300,70 m ü.NN (Bodendenkmal)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

a

Abweichende Bauweise: Abweichend von der offenen Bauweise dürfen die Gebäude innerhalb der Baugrenze länger als 50 m sein

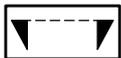
4. Verkehrsflächen:



Straßenbegrenzungslinie und Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen



Öffentliche Verkehrsflächen



Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Sonstige Planzeichen



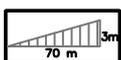
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

FD/PD

Zulässige Dachformen: Flachdach
Pulldach nur für Nebendächer



Sichtdreiecke
Der Bereich des Sichtdreiecks ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 1,0 m über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachform und Dachneigung

Flachdach.

Pultdach mit einer Neigung bis 10° nur für Nebendächer zulässig.

1.2 Dachdeckung:

Foliendach, Blechdeckung (nicht reflektierend oder glänzend), Gründach.

Glaseindeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Unbeschichtete Zink-, Blei- und Kupfereindeckungen sind unzulässig.

Bei Flachdächern ist mind. 50 % der Fläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

1.3 Wandhöhe

Wandhöhe traufseitig max. 8,00 m ab OK FFB EG.

Als Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachbebauung bis zum obersten Abschluss der Attika.

Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoß (FOK EG) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Abweichungen bis +/- 0,20 m sind zulässig.

Die Unterkante der Bodenplatte muss aufgrund des Bodendenkmals über 300,70 m ü.NN liegen.

1.4 Werbeanlagen

Die Verfahrensfreiheit gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 13g BayBO ist hier nicht anzuwenden.

An der Kapuzingerstraße ist ein freistehender Werbepylon (auch beleuchtet) bis zu einer max. Höhe von 6,0 m zulässig. Werbeanlagen im Einfahrtsbereich sind so zu gestalten, dass die freizuhaltenden Sichtdreiecke nicht beeinträchtigt werden.

1.5 Fassadengestaltung

Anstriche in sehr dunklen oder sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbild des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendenden Materialien zu beschränken.

Fassadenverkleidungen aus Profilblech (nicht reflektierend und nicht glänzend) oder aus Holz sind zulässig.

1.6 Nebenanlagen

Aufgrund der enggesetzten Baugrenze am Hauptgebäude ist eine Einkaufswagenbox als Nebenanlage bis max. 150 m³ im Parkplatzbereich auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

2. Lage und Gelände

2.1 Höhenlage der Gebäude

Das Urgelände und der geplante Geländeverlauf sind im Eingabeplan einzutragen.

2.2 Geländegestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, sie sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Stützwände im Abtragsbereich sind auch außerhalb der Baugrenze mit einer Höhe von 3,00 m über über OK FFB Gebäude zulässig; in Teilbereichen (Süd-Westen) mit einer Höhe von max. 4,00 m.

Die Standsicherheit von Böschungen und Stützmauern ist nachzuweisen.

Bei Bodeneingriffen sind die Auflagen des Amtes für Denkmalpflege bzgl. des vorhandenen Bodendenkmals zu beachten (siehe Ziffer 8 der textl. Festsetzungen).

3. Einfriedung

3.1 Einfriedungen zur öffentlichen Straße hin sind unzulässig.

3.2 zulässige Einfriedungen:

- freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen
- geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 2,00 m
- Metallgitter- und Maschendrahtzäune, Höhe max. 2,00 m
- Sichtschutzzäune, Höhe max. 2,00 m

Bei Bodeneingriffen sind die Auflagen des Amtes für Denkmalpflege bzgl. des vorhandenen Bodendenkmals zu beachten (siehe Ziffer 8 der textl. Festsetzungen).

4. Freiflächen und Verkehrsflächen

- 4.1 Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen. Die Fahrbahnen sind zu asphaltieren, Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 4.2 Entwässerung der Bauflächen
Abwasser und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen, einschl. der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der öffentl. Straße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.
- 4.3 Straßenentwässerung
Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentl. Straße darf nicht behindert werden. Eine eventuell erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (Verrohrung von offenen Gerinnen, Sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit den zuständigen Ämtern rechtzeitig abzustimmen.
- 4.4 Erforderliche Stellplatzanzahl:
Je 30 m² Verkaufsnutzfläche ist 1 Stellplatz herzustellen (entsprechend Stellplatzsatzung der Stadt Passau). Stellplätze für Fahrräder sind in ausreichender Zahl (1 Fahrradstellplatz je 150 m² Verkaufsnutzfläche) und Größe (mind. 1,25 m² pro Fahrradstellplatz) sowie in geeigneter Beschaffenheit (zum Anschließen des Rahmens) zu errichten. Die Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

5. Grünordnung



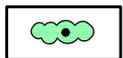
Private Grünflächen, von der Bebauung frei zu halten



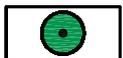
Zu pflanzender Laubbaum lt. Artenliste
Eine lagemäßige Verschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.



Ein-/mehreihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern,
zu pflanzen, lt. Artenliste, Pflanzabstand ca. 1,20 m



Bestehende, zu erhaltende, mehreihige Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern



Bestehende, zu erhaltende Bäume

- 5.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Wege, Zufahrten sind zu bepflanzen oder anzusäen.
Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit heimischen standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu erfolgen.
- 5.2 Die Standorte der Bäume in den randlichen Pflanzflächen müssen mindestens 1 m von der Hinterkante der Stellplatzeinfassung entfernt sein. Für einen Baumstandort innerhalb befestigter Flächen muss eine mindestens 6 qm große luft- und wasserdurchlässige Fläche oder ein Baumquartier mit einer überfahrbaren Baumscheibe hergestellt werden. Ein Anfahren an die Bäume ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
- 5.3 Sind die planlich festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Sträucher im Südwesten aufgrund erforderlicher Erdbewegungen zur Geländegestaltung zu roden, so sind die Gehölze artengleich zu ersetzen.
- 5.4 Für das Bauvorhaben ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vom Bauherrn vorzulegen.
- 5.5 Pflanzenarten sind wie folgt festgelegt:
- 5.5.1 Laubbäume (H 3x V, STU 18-20 cm)
- | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Acer platanoides - Spitz-Ahorn | Sorbus aucuparia - Eberesche |
| Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn | Tilia platyphyllos - Sommer-Linde |
| Acer campestre - Feld-Ahorn | Tilia cordata - Winter-Linde |
| Fraxinus excelsior - Gem. Esche | |
- 5.5.2 Bodendecker
- | | |
|--|--|
| Cotoneaster horizontalis Fächer-Felsenmispel | Rosa spec. - Bodendeckerrose in Sorten und Arten |
| Cotoneaster microphyllus - Immergrüne Zwergmispel | Steph. incisa `Crispa` - Niedrige Kranzspiere |
| Lonicera nitida `Maigrün` - Immergrüne Heckenkirsche | Symphoricarpos chenaultii `Hancock` - Niedrige Purpurbeere |
| Potentilla fruticosa - Fünffingerkraut | Vinca minor - Immergrün |
- 5.5.3 Strauchpflanzung (STR 2xv, 60-100 cm)
- | | |
|------------------------------|---|
| Prunus avium - Vogelkirsche | Cornus sanguinea - Roter Hartriegel |
| Cornus mas - Kornelkirsche | Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster |
| Corylus avellana - Haselnuss | Ribes aureum Gold - Johannisbeere |
| Rosa canina - Hundsröse | Staphylea pinnata - Pimpernuss |

6. Entwässerung

- 6.1 Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen.
Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen.
Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz / Wasserrecht zu regeln.
Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen.
Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.
Gegen Hang- / Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Als Hilfestellung wird das beiliegende DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

7. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung der C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH ist gesonderter Bestandteil der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Begründung.
Darin sind die technischen und organisatorischen Voraussetzungen enthalten, um die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile sicherzustellen. Entsprechende Auflagen sind im Zuge der Baugenehmigung angezeigt.
Für das Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung im Einzelbaugenehmigungsverfahren ein Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile zu führen.

8. Denkmalschutz (Archäologie)

- 8.1 Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- 8.2 Im nördlichen, ca. 28 m breiten Streifen des neu überplanten Grundstückes befinden sich der mittlere und äußere Graben des römischen Kastells. Hier darf nicht tiefer in den Boden eingegriffen werden als bis zur Oberkante dieser Kastellgräben bei 299,50 ü.NN. Sollte es notwendig sein, den Boden hier bis zu diesem Niveau abzugraben, so sind die römischen Überreste durch Einbringung eines Geovlieses zu sichern.
- 8.3 Im mittleren und südlichen Teil darf nicht tiefer als 300,7 m ü.NN in den Boden eingegriffen werden, da ab diesem Niveau die römischen Kulturschichten mit den Überresten des Bades beginnen. Sollte es notwendig sein, den Boden hier bis zu diesem Niveau abzugraben, so sind die römischen Überreste durch Einbringung eines Geovlieses zu sichern.
- 8.4 Für die gesamte Fläche gilt: Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Kontrolle des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege und der Stadtarchäologie Passau durchzuführen. Dieser Oberbodenabtrag muss durch eine archäologische Fachfirma beaufsichtigt werden.
- 8.5 Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008)
(http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgrabungen_d.pdf)
) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege. In Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege können diese Arbeiten ganz oder teilweise auch von der Stadtarchäologie Passau übernommen werden.
- 8.6 Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- 8.7 Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- 8.8 Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

TEXTLICHE HINWEISE:

9. Löschwasserversorgung

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz sowie zur Sicherstellung eines etwa darüber hinaus gehenden Objektschutzes ist sicher zu stellen.

10. Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind für „Feuerwehrflächen“ mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) einzuhalten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein. Es muss sichergestellt sein, dass ein ungehindertes Durchkommen für die Feuerwehr jederzeit möglich ist. Die Möglichkeiten zur Anleiterung mittels Drehleitern sind dabei - auch im Hinblick auf das Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“ - besonders zu beachten.

11. Versorgungsleitungen

Bei der Verlegung unterirdischer Leitungen sind die Auflagen des Amtes für Denkmalpflege bzgl. des vorhandenen Bodendenkmals zu beachten (siehe Ziffer 8 der textl. Festsetzungen).

12. Grünordnung

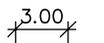
Der Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Peter Kitzmüller ist gesonderter Bestandteil der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Begründung.

PLANLICHE HINWEISE:

 Bestehende Flurstücksgrenze

256 Flurstücksnummer

 Geplante Gebäude (Vorgeschlagene Baukörper)

 Maßangabe in Meter

 Höhenlinien Bestand

 Bestehende Baukörper

 Bodendenkmal, siehe Auflagen unter Ziff. 8 der textlichen Festsetzungen

 Stellplätze

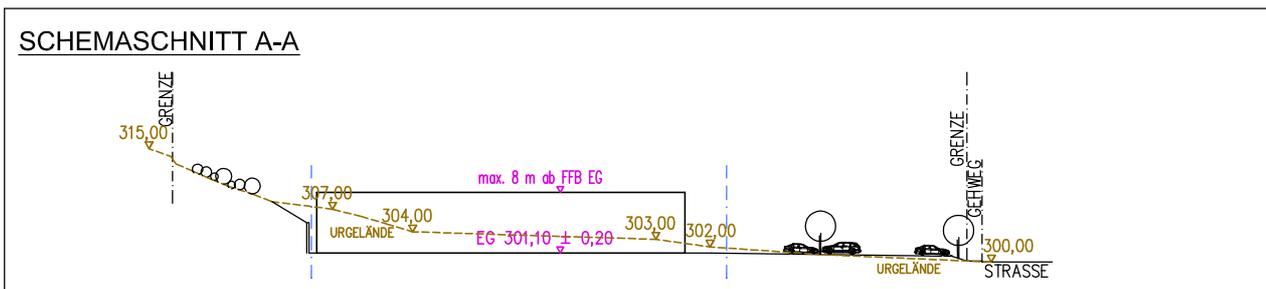
 Böschungen

 Abzubrechende Gebäude

 Zu rodende Bäume

 Hochwasserlinie 2013 Keller

 Trafostation (Standortvorschlag)



VERFAHRENSVERMERKE:

Der Bebauungsplanentwurf vom 10.05.2019 mit Begründung hat vom 25.05.2019 bis 01.07.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 18 vom 15.05.2019 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 20.04.2020 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 29.04.2020
STADT PASSAU

SIEGEL

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 19 am 29.04.2020 rechtsverbindlich.

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

Passau, den 29.04.2020
STADT PASSAU

SIEGEL

Oberbürgermeister