

Textliche Festsetzungen

0.1 Verkaufsfläche maximal 5.000 m² inkl. Freiflächenverkauf.
Davon entfallen ca. 60% auf Verkehrsflächen (Fahrstraßen "Drive-in").

0.2 Zulässig ist nur das nachfolgend aufgeführte Sortiment:

Sortimentsliste BAUHAUS Drive In

Putze	Gerüstböcke
Holzbocke	Schubkarren
Metalböcke	Sackkarren
Klapp- und Multiböcke	Vollwärmeschutz
Kunstglas	Abdichtungsschemie
Acryglas	Bitumenprodukte
Wellpolyester	Dämmstoffe
Profilholz	Styropor
Hobelware	Trockenschüttung
sägerauhe Ware	Trittschalldämmung
Garagentorantrieb	Trockenausbau und Zubehör
Betonmischer	Bausteine
Leitern	Glasbausteine
Gerüste	Bausätze
Marmorfensterbänke + Zuschnitt	Holzfenster
KG-Rohre	Kunststofffenster
Hofabläufe	Kellerfenster
Drainage	Dachfenster
Lichtschächte	Haustüren
Ablaufrippen	Vordächer
Dachrinnen	Garagentore
Bau- und Renoprodukte	Holz im Garten + Zubehör
Reparatursysteme	Gartensteine
Streckmetall	Baumeier
Mörtelkübel	Fliesen
Dacheindeckung	

0.3 Gebäude

0.3.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBo sind mit H=0,25 einzuhalten.

0.3.2 Dachformen

Flachdach/Satteldach mit einer Dachneigung von max. 20°.

0.3.3 Dachdeckung

Flachdächer als Folien- oder Bitumendach, nicht reflektierende Metalldächer (unbeschichtete Kupfer-, Zink-, und Bleidächer sind weitgehend zu vermeiden. Bei Verwendung dieser Eindeckungen sind ab einer Fläche von 50 m² entsprechende Vorreinigungen zu verwenden, die der Bauart nach zugelassen sind.

0.4 Stellplätze

Bezüglich der Anzahl der Stellplätze wird auf die städtische Garagen- und Stellplatzsatzung verwiesen.

0.4 Fahrrecht

Die Erschließung des östlichen Grundstücks mit der Flurnummer 181/30 Tfl. ist notariell vertraglich gesichert.

0.4 Entwässerung

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. 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. Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, 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 800 m² 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-Themen-Faltblatt "Starregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Oberflächwasser darf nicht in Entwässerungseinrichtungen der öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden.

0.5 Einfriedigungen

Zulässig sind:
- frei wachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen
- geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 2,0 m
- Metallgitterzäune, Höhe max. 2,0 m ohne Sockel
- Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zwischen privaten Baugrundstücken
Grundsätzlich sollte auf Einfriedung verzichtet werden zu Gunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereiches.

0.6 Freiflächengestaltungsplan

Für das im Plan festgelegte Bauvorhaben ist im Rahmen der Eingabeplanung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der zum Inhalt der Baugenehmigung wird.

0.7 Abwehrender Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Fläche für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen §3 Abs.5 DVBAyBO V. 02.07.1982 (GVBL S.452) und DIN 14090 entsprechen.

Löschwasserversorgung:

Die Grundschutz-Löschwassermenge wird von den Stadtwerken Passau GmbH mit 96 m³/h für die Dauer von max. 2 Stunden angegeben.

0.8 Werbeanlagen sind mit der Stadt Passau abzustimmen.

Werbeanlagen und Beleuchtungen dürfen weder eine Blendwirkung noch eine Aufhellung des Himmels verursachen.

0.9 Untergeordnete Bauteile sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **SO** Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Baustoffhandel

2. Mass der baulichen Nutzung

2.1 **GRZ 0,8** Grundflächenzahl, zulässiges Höchstmaß

2.2 **BMZ 4,0** Baumassenzahl, zulässiges Höchstmaß

2.3 **o/g** Offene Bauweise / geschlossene Bauweise

2.4 **o/g** Offene Bauweise / geschlossene Bauweise

Gebäude - Höhe baulicher Anlagen
Wandhöhen bezogen auf das vorhandene Gelände (Urgelände)
Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).
Max. Wandhöhe: 11,50 m
Oberkante Fußboden im Erdgeschoss: 368,9 m. ü. NN

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

3.1 **Baugrenze**
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo sind einzuhalten, hier 0,25H, mind. 3,0 m.

4. Verkehrsflächen

4.1 **Straßenbegrenzungslinie**

4.2 **Bereich für Zu- und Abfahrt**

4.3 **öffentliche Verkehrsfläche**

5. Grünflächen

5.1 **Private Grünflächen**

6. Grünordnung

6.1 **Bepflanzung**

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Wege und Zufahrten sind zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit heimischen standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu erfolgen.

6.2 **Stützmauern**

Geländebedingte Stützmauern sind einzugrünen durch Pflanzung von Gehölzen oder Stauden in vorgelagerten Pflanzflächen oder durch Verwendung überhängender Arten.

6.3 **Sonstige Bepflanzung (Bestand)**

6.4 **Biotop-Nr. 1050-001, Biototyp: mesophiles Gebüsch, naturnah**
(§ 39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG sind zu beachten)

7. Sonstige Planzeichen

7.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

7.2 **Geltungsbereich Best. B-Plans "Umfeld des Schulzentrums"**

7.3 **Schema Nutzungsschablone**
SO --> Art der baulichen Nutzung
BMZ 4,0 --> Zulässige Baumassenzahl als Höchstmaß
0,8 --> Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
o --> Offene Bauweise/geschlossene Bauweise
SD/FD --> Dachformen - Satteldach/Flachdach
Hmax --> Max. Wandhöhen

7.4 **Sichtfeld**,
innerhalb der Sichtfelder darf die Sicht ab 0,8 m über Straßenebene durch nichts behindert werden. Evtl. anfallende Kosten für den Umbau von Erschließungsanlagen (Bordsteinabsenkungen etc.) gehen zu Lastendes Antragstellers.

7.5 **Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch (öffentlich)**
mit einer Leitungsschutzzone (mit Leitungsrecht zu belastende Zone) zu Gunsten Dritter (Stadtwerke Passau) mit Schutzzone.

8. Hinweise

8.1 **Flurnummern**

8.2 **Bestehende Flurstücksgrenzen**

8.3 **Höhenlinien mit Maßangaben**

8.4 **Gebäudebestand**

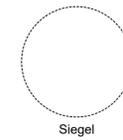
8.5 **Trafostation**

8.6 **Bodendenkmäler:**
Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 4.1 BayDSCHG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unterbehörde zu beantragen ist. Das LFD wird in diesem Verfahren ggf. die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.A. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

8.6 **Umweltschutz:**
Anlieferung ausschließlich während der Tagzeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr.

Verfahrensvermerke

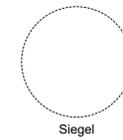
Der Bebauungsplanentwurf vom _____ mit Begründung hat vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. _____ vom _____ bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom _____ gemäß § 10 BauGB, i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.



Passau,
Stadt Passau

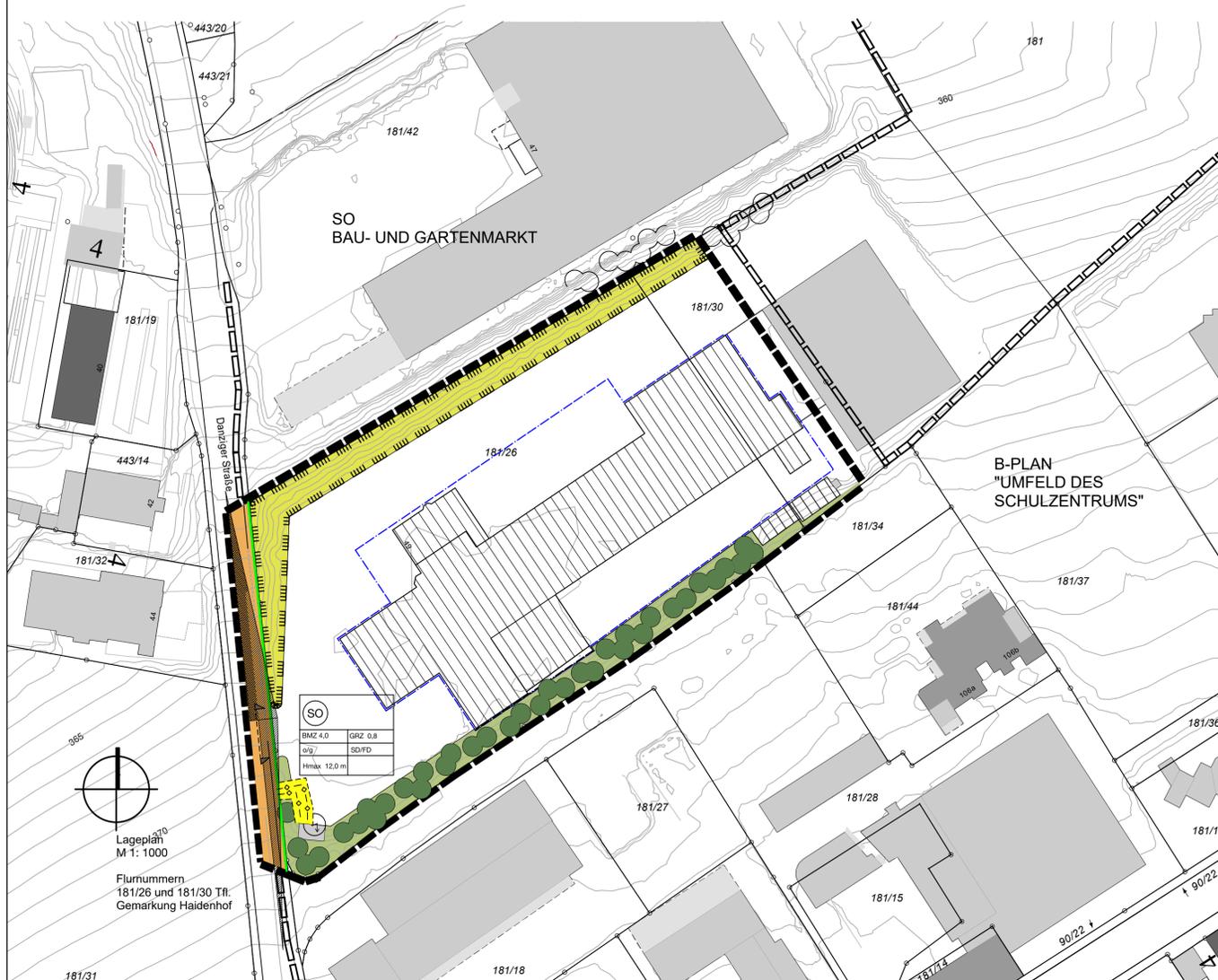
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. _____ am _____ rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Unternehmen Stadtplanung während der Dienststunden bereit.



Passau,
Stadt Passau

Oberbürgermeister



PASSAU
Leben an drei Flüssen



BEBAUUNGSPLAN
"SO Baustoffhandel an der Danzinger Straße"
Vorentwurf - 22.12.2020