

Planzeichen



SO (E)

GRZ

BMZ

a

TH

FH

OK FB

A

Festsetzungen

1. Grenzen

1.1 Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches

1.2 ehemalige Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

2.1 Sondergebiet Einzelhandel gem. §11 BauNVO

2.2 Zulässig im Geltungsbereich des Bebauungsplan ist eine max. Verkaufsfläche von insgesamt 2.300 m² als Höchstmaß.

2.3 Zulässig ist nur das nachfolgend aufgeführte Sortiment:

Fahrzeuge aller Art:
Zweiräder und E-Bikes

Daneben werden die Sortimente

- Teilezubehör
 - Bekleidung, Helme, Schuhe
 - Spielfahrzeuge, Kinderanhänger
 - Heimsportgeräte
- zugelassen, wobei diese Sortimente eine Verkaufsfläche von jeweils 200 m², insgesamt aber 350 m² nicht überschreiten dürfen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß

3.2 zulässige Baumassenzahl als Höchstmaß

4. Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

4.1 Abweichende Bauweise

- Baukörper über 50 m Länge sind zulässig,
- Die Abstandsf lächen nach Art. 6/7 BayBo sind einzuhalten.

4.2 Baugrenze

4.3 Traufhöhe ü.NN

4.4 Firsthöhe ü.NN

4.5 Oberkante Fußboden im Erdgeschoss ü.NN

5. Gestaltung der baulichen Anlagen (Art.91 BayBo)

5.1 Flachdach

5.2 Dacheindeckung

Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Blecheindeckungen sind weitgehend zu vermeiden. Bei Verwendung dieser Eindeckungen sind ab einer Fläche von 50 m² entsprechende Vorvereinungen zu verwenden, die der Bauart nach zugelassen sind.

5.3 Gebäudehöhe ergibt sich aus der festgesetzten TH u. FH ü. NN.

6. Lage und Gelände

6.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossniveaus ergibt sich aus der festgesetzten OK Fußboden ü.NN. Das Urelände und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen. Sockelbereiche sind möglichst unauffällig zu gestalten, d.h. sie sind in Farbe und Oberflächenstruktur den Fassadenflächen anzugleichen.

6.2 Gelände Gestaltung

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen, Abgrabungen und Anböschungen sind zu minimieren.

6.3 Stützmauern

Ausnahmsweise zugelassen werden Stützmauern und Böschungen am Gebäude bis max. 2.00m Höhe. Bestehende Stützwände bleiben unberührt. Zugelassen wird jedoch eine Erhöhung der Stützwand entlang der Haitzinger Straße auf 4.00m.

6.4 Höhenlinien

Höhenlinien natürliches Gelände

7. Einfriedung

7.1 zulässig sind:

- frei wachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen
 - geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1.80m
 - Metallgitterzäune, Höhe max. 1.80m ohne Sockel
 - Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zwischen privaten Baugrundstücken
- Grundsätzlich sollte auf Einfriedung verzichtet werden zu Gunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereiches.

8. Verkehrsflächen

8.1 Private Straßenverkehrsflächen

8.2 Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

8.3 Straßenflächen

- Asphaltbelag
- Pflasterbelag

8.4 Öffentliche Verkehrsflächen

8.5 Straßenbegrenzungslinie

8.6 Stellplätze für PKW

8.7 Entwässerung der Bauflächen

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straße abgeleitet werden. Gemäß §55 Wasserhaushaltsgesetz ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

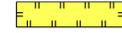
Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickerleak 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 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 DWA - Themenfallblatt "Strarkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Planzeichen



8.8 Straßenentwässerung
Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straße darf nicht behindert werden. Eine eventuell erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (größerer Hochwasserschutz für die Baufläche, Verrohrung von offenen Gerinnen, sammeln von breitflächig ablaufenden Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit den zuständigen Ämtern rechtzeitig abzustimmen.

8.9 Fahrt- und Wegerechte

8.10 Ein- und Ausfahrtsbereiche

9. Grünordnung

9.1 Sonstige Bepflanzungen

9.2 private Grünflächen

9.3 Biotop PA-1043-004 (§ 39 BNatSchG und Art. 14 BayNatSchG sind zu beachten)

9.4 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.

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

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

9.7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Passau vom 26.10.2007. § 1 dieser Werbeanlagensatzung findet keine Anwendung.

10. Hinweise

10.1 Gebäudebestand

10.2 Geplante Grundstücksgrenze

10.3 Denkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10.4 Fahrradstellplätze

Fahradstellplätze sind in ausreichender Anzahl (1 je 150 m² Verkaufsfläche) und Größe (mind. 1,25 m² je Stellplatz), sowie in geeigneter Beschaffenheit (zum Anschließen des Rahmens) zu errichten. Die Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

10.5 öffentliche Erschließungsanlagen

Der Umbau von öffentlichen Erschließungsanlagen (Bordsteinabsenkungen, etc.) benötigt die Zustimmung des Straßenbausträgers. Die Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers.

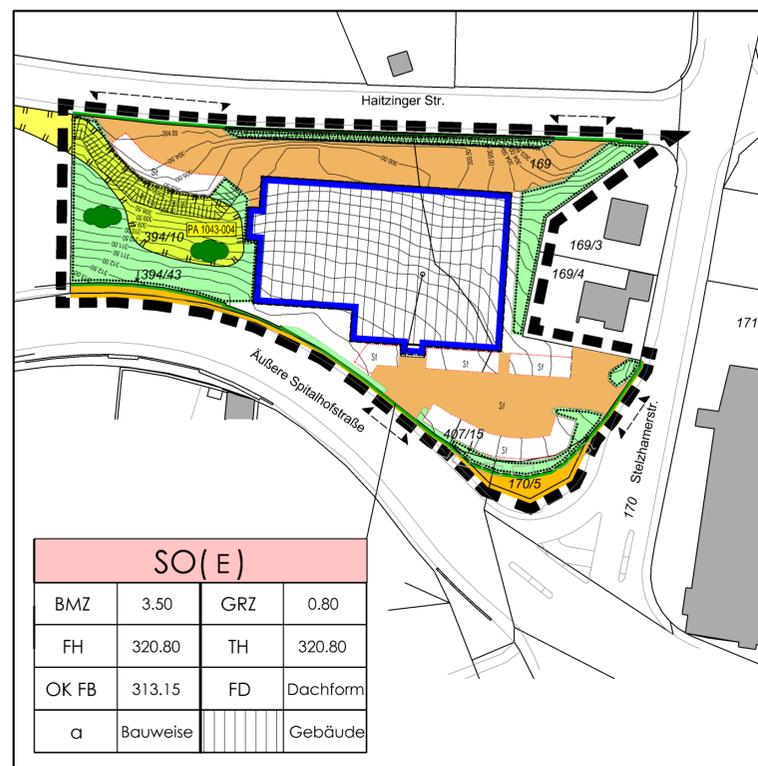
10.6 Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO erlassenen und in Bayern zudem bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Stand Februar 2007) einzuhalten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein. Es muss sichergestellt sein, dass ein ungehindertes Durchkommen für die Feuerwehr jederzeit - auch z.B. bei am Straßenrand abgestellten Fahrzeugen und/oder Gegenverkehr (insbesondere im Winter, wenn ggf. Schneehaufen am Fahrbahnrand liegen) - möglich ist.

B Bebauungsplan

"SO Einzelhandel an der Äußeren Spitalhofstraße"



Flurnummer 169, 170/5-Teil, 394/10,

394/43 und 407/15-Teil

Gemarkung Haidenhof Maßstab 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom 15.09.2020 mit Begründung hat vom 09.10.2020 bis 11.11.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 42 vom 30.09.2020 bekanntgemacht.

Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 08.03.2021 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.



Passau, den 09.03.2021
Stadt Passau

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 18 am 10.03.2021 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Unternehmen Stadtplanung während der Dienststunden bereit.



Passau, den 11.03.2021
Stadt Passau

Oberbürgermeister



PASSAU
Leben an drei Flüssen



ÜBERSICHTSPLAN (Quelle: BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

M ca. 1:5000

BEBAUUNGSPLAN

"SO Einzelhandel an der Äußeren Spitalhofstraße"
1. ÄNDERUNG, Gemarkung Haidenhof

zuletzt geändert am 11.12.2020