

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  
Holzböcke  
Metallböcke  
Klapp- und Multiböcke  
Kunstglas  
Acryglas  
Wellpolyester  
Profilholz  
Hobelware  
sägerauhe Ware  
Garagentorantrieb  
Betonmischer  
Leitern  
Gerüste  
Marmorfensterbänke + Zuschnitt  
KG-Rohre  
Hofabläufe  
Drainage  
Lichtschächte  
Ablaufrinnen  
Dachrinnen  
Bau- und Renoprodukte  
Reparatursysteme  
Streckmetall  
Mörtelkübel  
Dacheindeckung

Gerüstböcke  
Schubkarren  
Sackkarren  
Vollwärmeschutz  
Abdichtungsschemie  
Bitumenprodukte  
Dämmstoffe  
Styropor  
Trockenschüttung  
Trittschalldämmung  
Trockenausbau und Zubehör  
Bausteine  
Glasbausteine  
Baustütze  
Holzfenster  
Kunststofffenster  
Kellerfenster  
Dachfenster  
Haustüren  
Vordächer  
Garagentore  
Holz im Garten + Zubehör  
Gartensteine  
Baueimer  
Fliesen
- 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 Metaldächer (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. Stellplatzflächen sind bei deren Neuanlage oder Änderung wasserdurchlässig zu gestalten und bei mehr als 5 Stellplätzen mit Bäumen zu durchgrünen.
- 0.5

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

- 0.6

**Entwässerung**  
Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. Gemäss §55 Wasserhaushaltsgesetzes (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 Sickerstest 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 "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.  
Hierbei ist zu prüfen, ob im Zuge einer zeitgemäßen Gestaltung zur Verringerung des oberflächlichen Abflusses vorhandene versiegelte Flächen entsiegt oder wasserdurchlässig gestaltet oder eine Dachbegrünung berücksichtigt werden können.  
Oberflächwasser darf nicht in Entwässerungseinrichtungen der öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden.
- 0.7

**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.
- 0.8

**Freiflächengestaltungsplan**  
Für das im Plan festgelegte Bauvorhaben ist im Rahmen der Eingabeplanung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der zum Inhalt der Baugenehmigung wird.
- 0.9

**Abwehrender Brandschutz**  
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Fläche für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihre Zufahrten müssen §3 Abs.5 DVBAyBO V. 02.07.1982 (GVBl. S.452) und DIN 14090 entsprechen.
- 1.0

**Löschwasserversorgung:**  
Die Grundschutz-Löschwassermenge wird von den Stadtwerken Passau GmbH mit 96 m³/h für die Dauer von max. 2 Stunden angegeben.
- 1.0

**Werbeanlagen sind mit der Stadt Passau abzustimmen.**  
Werbeanlagen und Beleuchtungen dürfen weder eine Blendwirkung noch eine Aufhellung des Himmels verursachen.
- 1.1

**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

**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

 zu erhaltende vorhandene Baum-/Strauchpflanzung
- 6.4

 zu erhaltende vorhandene Baum-/Strauchpflanzung (naturnahes mesophiles Gebüsch lt. der Stadtbiotopkartierung Passau, Biotop Nr. 1050-001)
7.

**Sonstige Planzeichen**
- 7.1

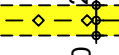
 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
- 7.2

 **Geltungsbereich Best. B-Plans "Umfeld des Schulzentrums"**
- 7.3

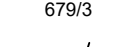
|             |         |
|-------------|---------|
| <b>(SO)</b> |         |
| BMZ 4,0     | GRZ 0,8 |
| o/g         | SD/FD   |
| Hmax 11,5 m |         |

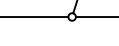
**Schema Nutzungsschablone**  
SO -> Art der baulichen Nutzung  
BMZ -> Zulässige Baumassenzahl als Höchstmaß  
0,8 -> Zulässige Grundflächezahl als Höchstmaß  
o -> Offene Bauweise/geschlossene Bauweise  
SD/FD -> Dachformen - Satteldach/Flachdach  
Hmax. -> Max. Wandhöhen
- 7.4

 **Sichtfeld,**  
innerhalb der Sichtfelder darf die Sicht ab 0,8 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.  
Evtl. anfallende Kosten für den Umbau von Erschließungsanlagen (Bordsteinabsenkungen etc.) gehen zu Lastendes Antragstellers.
- 7.5

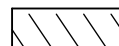
 **Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch (öffentlich)**  
mit einer Leitungsschutzzone (mit Leitungsrecht zu belastende Zone) zu Gunsten Dritter (Stadtwerke Passau) mit Schutzzone.
8.

**Hinweise**
- 8.1

 **Flurnummern**
- 8.2

 **Bestehende Flurstücksgrenzen**
- 8.3

 **Höhenlinien mit Maßangaben**
- 8.4

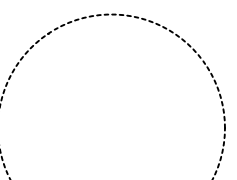
 **Gebäudebestand**
- 8.5

 **Trafostation**
- 8.6

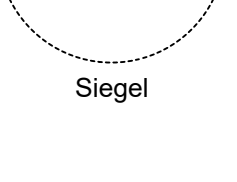
**Bodendenkmäler:**  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplanentwurf vom 22.12.2020 mit Begründung hat vom 22.01.2021 bis 22.02.2021 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 03 vom 13.01.2021 bekanntgemacht.  
Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 26.07.2021 gemäß § 10 BauGB. i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

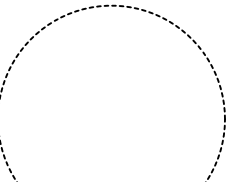


Passau, den 28.07.2021  
Stadt Passau

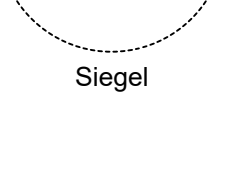


Oberbürgermeister

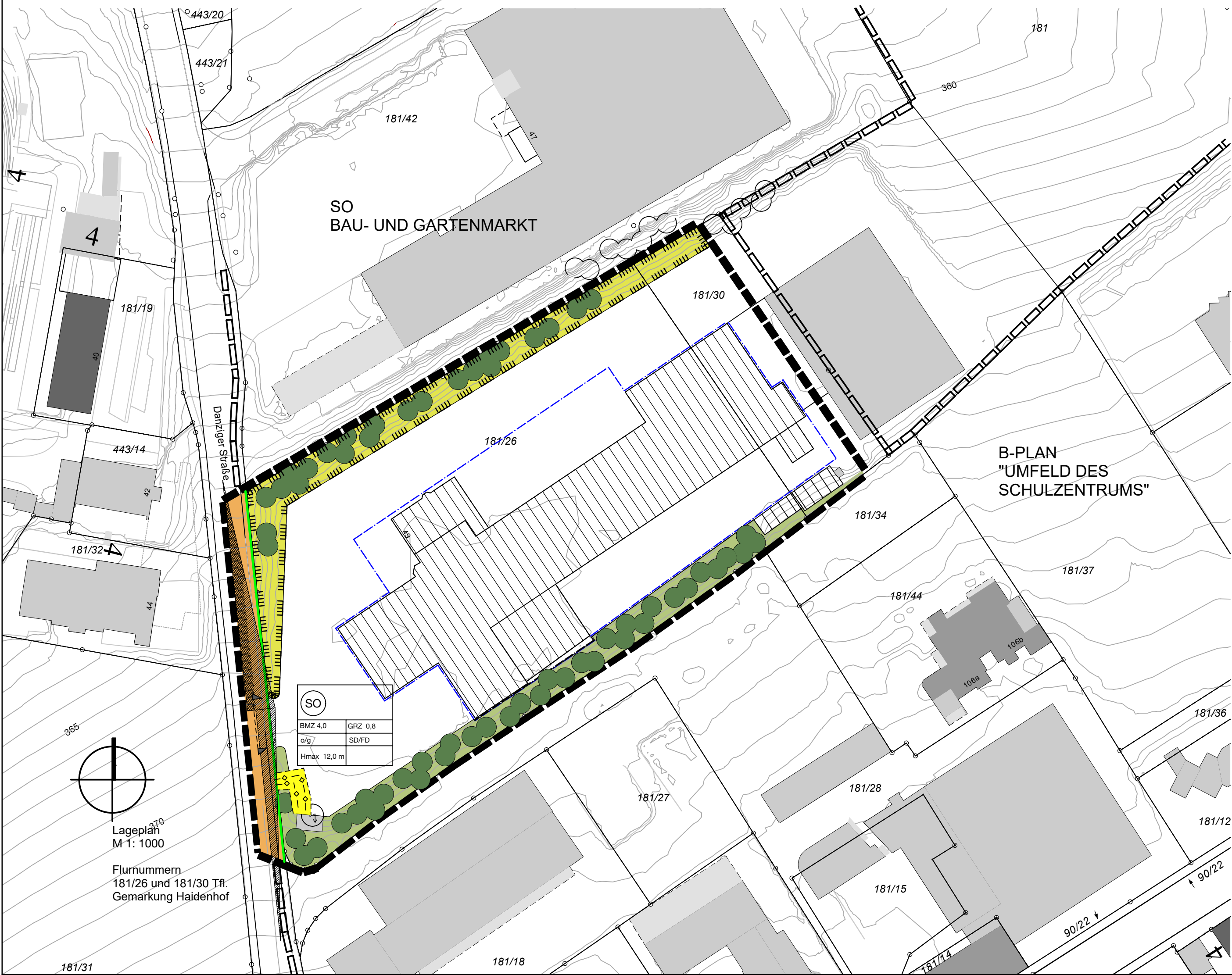
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr.59 am 28.07.2021 rechtsverbindlich.  
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bakanntmachung zu jedermanns Einsicht im Unternehmen Stadtplanung während der Dienststunden bereit.



Passau, den 28.07.2021  
Stadt Passau



Oberbürgermeister



PASSAU  
Leben an drei Flüssen



**BEBAUUNGSPLAN**  
**"SO Baustoffhandel an der Danziger Straße"**  
Entwurf - 22.03.2021