



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

- Art der baulichen Nutzung:  
1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Klinikum 4. Änderung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der zweckbestimmten Klinik festgesetzt. Das Sondergebiet Klinik dient der Unterbringung des Krankenhauses Passau sowie anderen Gebäuden und Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke und den zugehörigen Einrichtungen.  
1.2 Im Sondergebiet Klinik sind allgemein zulässig:  
- Kliniken und Einrichtungen für die stationäre Behandlung und Nachsorge  
- Büro- und Verwaltungsräume, sofern sie den festgesetzten, in den Sondergebieten allgemein zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen  
1.3 Im Sondergebiet Klinik sind darüber hinaus zulässig:  
- Einzelhandel, der in unmittelbarer räumlicher und sachlichem Zusammenhang mit der Nutzung von Krankenhaus und Seniorenzentrum steht bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 300 m<sup>2</sup>.  
- der Gebietsversorgung dienende Cafés, Bistros und Dienstleistungseinrichtungen, die in unmittelbarem räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Nutzung der Klinik steht bis zu einer Gesamtfläche von max. 400 m<sup>2</sup>.  
- Gebäude für ambulante Behandlungen und Nachsorge (Ärztehäuser).  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und wissenschaftliche Zwecke, sofern sie dem Klinikbetrieb zugeordnet sind.
- Maß der baulichen Nutzung:  
2.1 GRZ (0,8)  
Eine Überschreitung der GRZ um den Faktor 0,1 auf einen Wert von 0,9 ist möglich, sofern die verbleibenden 0,1 als Rasen- bzw. Pflanzfläche ausgebaut werden.  
2.2 GFZ nicht festgesetzt  
2.3 BMZ (10)  
Es wird für den gesamten Geltungsbereich eine BMZ von 10 festgesetzt. Diese ist separat in Eigenumschulung (Klinikum / Kinderklinik) in Bezug auf die entsprechenden Flurstücke zu berechnen. Maßgeblich für die Ermittlung der BMZ für die Flurstücke Nr. 294/3, 294/31 und 295/24 (Klinikum Passau) ist das Gebäudenummer 314,06 NN Meereshöhe.  
2.4 Abstandsflächen:  
Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6, Abs. 7 BayBO und werden für den Geltungsbereich auf 0,4 H festgesetzt.
- Bauweise:  
Im Sondergebiet wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Die unter der Erde befindlichen Bauteile dürfen bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Eine Bebauung ohne oder mit seitlichem Grenzabstand ist zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksflächen  
4.1 Eine Unterbauung des Grundstücks ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese oberirdisch nicht wirksam wird.  
4.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Balkone, Eingänge, Windfänge bis zu einer Tiefe von 0,50 m ist zulässig. Dies gilt nicht für die Baugrenze entlang der Sachse der Straße.  
4.3 Überdachungen der Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen bzw. zum Wirtschaftshof sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen  
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet Klinik zulässig, wenn sie nicht größer als 10 m<sup>2</sup> und in der Summe nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> groß sind.
- Stellplätze und Garagen sowie Fahrradabstellplätze  
Im Sondergebiet Klinik sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Für Fahrräder sind Stellplätze in ausreichender Anzahl vorzusehen und so zu errichten, dass zur Sicherung der Rahmen abgeschlossen werden kann. Die Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein. Die Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze bemisst sich wie folgt: 1 Stellplatz pro 10 Betten.
- Sichtdreiecke  
Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an Straßenmündungen im Bereich der Sichtdreiecke sichtschiebende Anlagen zulässig, deren Höhe 0,80 m (gemessen von OK Straße) überschreiten.
- Ver- und Entsorgung:  
8.1 Niederschlagswasser:  
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 Neuanbauten wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Für die Einleitung in ein Gewässer ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine gesonderte Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickerstest zu führen. Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schutz- 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. Bestehende öffentliche Leitungen sind bei Baumaßnahmen zu beachten und müssen jederzeit zugänglich sein. Eine Verlegung von Bestandsleitungen ist nur in Abstimmung mit der Stadt Passau zulässig.**  
**Überflutungsnachweis:** Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.
- Abwasser:  
8.2 Das anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Innstraße zuzuführen  
8.3 Oberflächenwasser:  
Zur Förderung der Verdunstung und Versickerung sowie der natürlichen Reinigung von Oberflächenwasser durch bewachsenen Boden sind, soweit technisch möglich, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Unbelastetes Oberflächenwasser der Gebäude-, Verkehrs- und sonstigen Sondergebietsflächen ist gedrosselt in einen Regenwasserkanal bzw. in den Mischwasserkanal einzuleiten. Belastetes Oberflächenwasser ist vor Einleitung durch geeignete Maßnahmen zu klären bzw. über den Schmutzwasserkanal abzuleiten.  
8.4 Stromversorgung, Medien- Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Teilleitungen sind im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet bleiben. Die Stromversorgung ist gesichert. Die Sicherstellung eines evtl. darüberhinausgehenden Strombedarfs ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.  
8.5 Löschwasser: Eine ausreichende Löschmittellieferung, insbesondere Löschwasserversorgung für den Grundschutz kann laut Auskunft der Stadtwerke über das Leitungsnetz der Stadtwerke Passau bereitgestellt werden. Die Sicherstellung eines evtl. darüberhinausgehenden Löschmittelbedarfs, insbesondere für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405) ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.  
8.6 Erdgas- und Wasserversorgung ist gesichert.  
9. Abwehrender Brandschutz und Katastrophenschutz:  
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zugänge müssen den baulichfachlich, eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Die Möglichkeiten zur Anleierung mittels Drehleitern sind dabei besonders zu berücksichtigen. Für den

- Katastrophenschutz ist es im Sondergebiet erforderlich, dass ausreichende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzkräfte und Einsatzfahrzeuge der Hilfsorganisationen vorgesehen werden.
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  
10.1 Neu zu errichtende Dachaufbauten sind einzuhaufen und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschoßes abzurücken.  
10.2 Solarnutzung: Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch an senkrechten Bauteilen wie Außenwänden und Brüstung zulässig.  
10.3 Fassaden: Werbeanlagen an Fassaden müssen sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur des jeweiligen Gebäudes einfügen und sind genehmigungspflichtig.
- Böschungen:  
11. Geländeböschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig und dürfen nicht steiler geneigt sein als 1:1,5. Sie müssen an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen.
- Einfriedigungen/Mauern:  
12. Zulässig sind Metall- und Maschendrahtzäune, Höhe max. 2,50 m. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. Hecken in freiwachsender und geschittener Form.
- Grünordnung  
13. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 - Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.  
13.1 Es sind standortgerechte Bäume mit STU 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort mit gleicher Qualität vorzunehmen. Die Bodenfläche unter dem Kronenaufbereich ist zusätzlich 1,50 m von Beeinträchtigungen freizuhalten.  
13.2 Nicht befestigte Freiflächen innerhalb des Sondergebiets Klinik sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten.  
13.3 Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen und dort anfallendes Oberflächenwasser seitlich zu versickern, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Stellplätze sind möglichst barrierefrei herzustellen.  
13.4 Bepflanzung Parkplätze:  
Zur Begrünung von Stellplätzen ist pro 5 Stellplätze ein Baum 1. Oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Bepflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des jeweiligen Straßenbauamts. Die Bepflanzung darf nicht in die Sichtweite der Straße ragen. Auf die Stadtentwässerung ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.  
13.5 Artenauswahl für Neupflanzungen, Pflanzpflicht:  
Neupflanzungen sind vorzugsweise landschaftsangepasst vorzunehmen. Die Artenauswahl ist dabei der „potentiellen, natürlichen Vegetation“ anzugleichen (Hainbuchen-Buchenwald) bzw. nach Wuchsgebiet entsprechend der naturräumlichen Gliederung dem Naturraum 406 Passauer Abteilerand und Neuburger Wald.  
13.6 Großkronige Laubbäume 1. Ordnung:  
Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch 3xv, mB, STU 18-20 oder 20-25  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Fagus sylvatica Buche  
Quercus robur/petraea Stiel-Eiche/Trauben-Eiche  
Tilia cordata/platyphyllos Winter-Linde/Sommer-Linde  
Ulmus minor Feld-Ulme  
13.7 Kleinkronige Laubbäume 2. Ordnung:  
Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch 3xv, mB, STU 16-18  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Craetagus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
Malus domestica Wildapfel  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
13.8 Strauchgehölzplantzungen  
Pflanzqualität: v Str, 5 Triebe, Höhe 60-100 cm, 100-150 cm  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Gewöhnliche Hasel  
Rosa canina Rosa  
Rosa glauca Hechtrose  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball  
Ergänzend zugelassen für strauchartige und bodendeckende Bepflanzungen in privaten Freiflächen, Verkehrsgrünflächen, gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen:  
Pflanzqualität v Str./Tb/Co je nach Art:  
Amelanchier lamarckii Felsenbirne  
Forsythia spec. Goldschlochen  
Philadelphus virginialis Pfeifenstrauch  
Kolkwitzia spec. Kolkwitzie  
Potentilla spec. Fünffingerstrauch  
Rosa spec. Rosen/Bodendeckerosen  
Spiraea spec. Spiere  
13.9 Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfernde Gehölze wie Blaueiche, Hängebuche oder Serbische Fichte.  
13.10 Pflege der Pflanzung:  
Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den gründerischen Festsetzungen nachzupflanzen.  
13.11 Behandlung des Oberbodens:  
Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:  
Vor Baubeginn abschließen des Oberbodens in seiner ganzen Stärke, Aufsetzen in Mieten von max. 3,0 m und 1,5 m Höhe. Zu erhaltender Baum- und sonstiger Vegetationsbestand ist vor Beginn von Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Vorhandener Gehölzbestand auf Grün- und Freiflächen soll, wenn der Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen enthält, erhalten werden.  
Bei der Durchführung von Gehölzplantzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Versorgungsträgern bzw. nach dem Nachbarrecht zu beachten.  
13.12 Freiflächengestaltungsplan:  
Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den gründerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.  
13.14 Empfehlungen:  
Dachbegrünung: Es wird empfohlen, Dächer bzw. Teile von Dächern zu begrünen.  
13.15 Fassadenbegrünung: Es wird empfohlen, an Fassadenflächen, die auf eine größere Länge keine gliedernden Maueröffnungen aufweisen, eine Fassadenbegrünung vorzusehen.
- Baudenkmäler:  
14. Im Planungsgebiet befinden sich folgende Baudenkmäler / Ensembles:  
- D-2-62-000-215, Mariensäule, Innstraße 74 a  
- D-2-62-000-215 Spital, Spitalkirche, Innstraße 74 a  
- D-2-62-000-784 Krankenhauskapelle, Innstraße 76  
Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DStGH. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DStGH und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen Baudenkmäler / Ensembles umfasst sind, in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

VERFAHRENSVERMERKE  
DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 17.06.2020 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 24.07.2020 BIS 28.08.2020 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 32 VOM 15.07.2020 BEKANTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 19.10.2020 GEMÄSS §10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, 20.10.2020  
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS §10 ABS.3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANTNMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 46 AM 21.10.2020 RECHTSVERBINDLICH.  
DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANTNMACHUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WAHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, 21.10.2020  
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER



ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MASSTAB

**PLANLICHE FESTSETZUNGEN:**

- Art der baulichen Nutzung:  
1.1 **SO** Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Klinikgebiete
- Maß der baulichen Nutzung  
2.1 GRZ (0,8) - zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO  
2.2 GFZ nicht festgesetzt  
2.3 BMZ (10) - zulässiges Höchstmaß nach § 21 BauNVO  
2.4 Abstandsflächen: Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6, Abs. 7 BayBO und werden für den Geltungsbereich auf 0,4 H festgesetzt.
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze  
- - - - - Flurgrenzen  
- - - - - Baugrenze  
- - - - - Geltungsbereich 4. Änderung  
o/g offene und geschlossene Bauweise zulässig
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf  
Klinikum  
Kirchen und kirchliche Zwecke: hier Kapelle

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen - öffentlicher Kanal (Letztungsrecht zugunsten der Stadt Passau):  
- - - - - unterirdisch
- Verkehrsflächen  
- - - - - Straßenverkehrsfläche öffentlich  
- - - - - Private Verkehrsfläche mit Fußweg  
- - - - - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbindung  
P Parkplatz privat  
P Fußweg privat  
- - - - - Straßenbegrenzungslinie  
- - - - - Ein- und Ausfahrtsbereich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:  
○ Bestandsbaum  
☁ Strauch- und Heckenstruktur Bestand
- Sonstige Planzeichen  
- - - - - Höhenlinie ü. NN

- Sichtdreieck mit Leitungsrecht belastete Fläche (betrifft nur die Darstellung im Geltungsbereich)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grün- und nachrichtliche Übernahmen:  
- - - - - Stützmauer Bestand  
- - - - - Feuerwehraufstellfläche Bestand  
- - - - - Feuerwehrrufahrten/-durchfahrten  
- - - - - Überflurhydrant Bestand  
- - - - - Spielplatz Bestand  
H Bushaltestelle  
D Baudenkmal, Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  
B Biotop der amtlichen Stadtbiotopkartierung mit Nummer  
- - - - - Flächen mit Widmung

BEBAUUNGSPLAN DER STADT PASSAU  
MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN  
"KRANKENHAUS"  
4. ÄNDERUNG  
GEMARKUNG: ST. NIKOLA

| BEARBEITET/GEÄNDERT | STATUS/ENTWURF | DATUM      | NAMEN |
|---------------------|----------------|------------|-------|
|                     |                | 08.05.2020 | jska  |
|                     |                | 17.06.2020 | jska  |
|                     |                | 01.09.2020 | jska  |
|                     |                | 11.11.2020 | jska  |

M 1:1000

**ALN**