



# PASSAU

Leben an drei Flüssen



Bebauungsplan - beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

## "Erhardstraße-West"

Gemarkung St. Nikola

**Friedl und Partner** Architekten

Dr.-Hans-Kapfinger-Straße 14a  
94032 Passau  
Tel.: 0851-9665543-0  
[www.architektur-passau.de](http://www.architektur-passau.de)  
[info@architektur-passau.de](mailto:info@architektur-passau.de)

Vorentwurf	05.2023	a
Vorentwurf	06.2023	b
Entwurf	08.2023	c
Entwurf	10.2023	d
Überarbeitung	02.2024	e

# 1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

		Kerngebiet nach §7 BauNVO
GRZ 0.70	GRZ 0.70	höchstzulässige Grundflächenzahl
GF <sub>max</sub> 2.800m <sup>2</sup>	GF <sub>max</sub> 3.200m <sup>2</sup>	höchstzulässige Geschossfläche
g	g	geschlossene Bauweise
WH <sub>max</sub>	Wandhöhe höchstzulässig - bezogen auf NHN	

## 1.2 Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze		Baugrenze ab einer Höhe von 318.00 ü. NHN
	Baulinie		
	Fläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche		

## 1.3 Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie		Grundstückszufahrtsbereich
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich		Einfahrt Tiefgarage

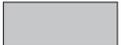
## 1.4 Flächen für Ver- und Entsorgung

	mit Leitungsrechten für die Stadt Passau zu belastende Flächen
	Fläche zur Rückhaltung, Nutzung und Entsorgung von Niederschlagswasser (Zisterne)

## 1.5 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des gesamten Bebauungsplanes "Erhardstraße-West"
	Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
	Fläche für oberirdische Stellplätze

### Hinweise

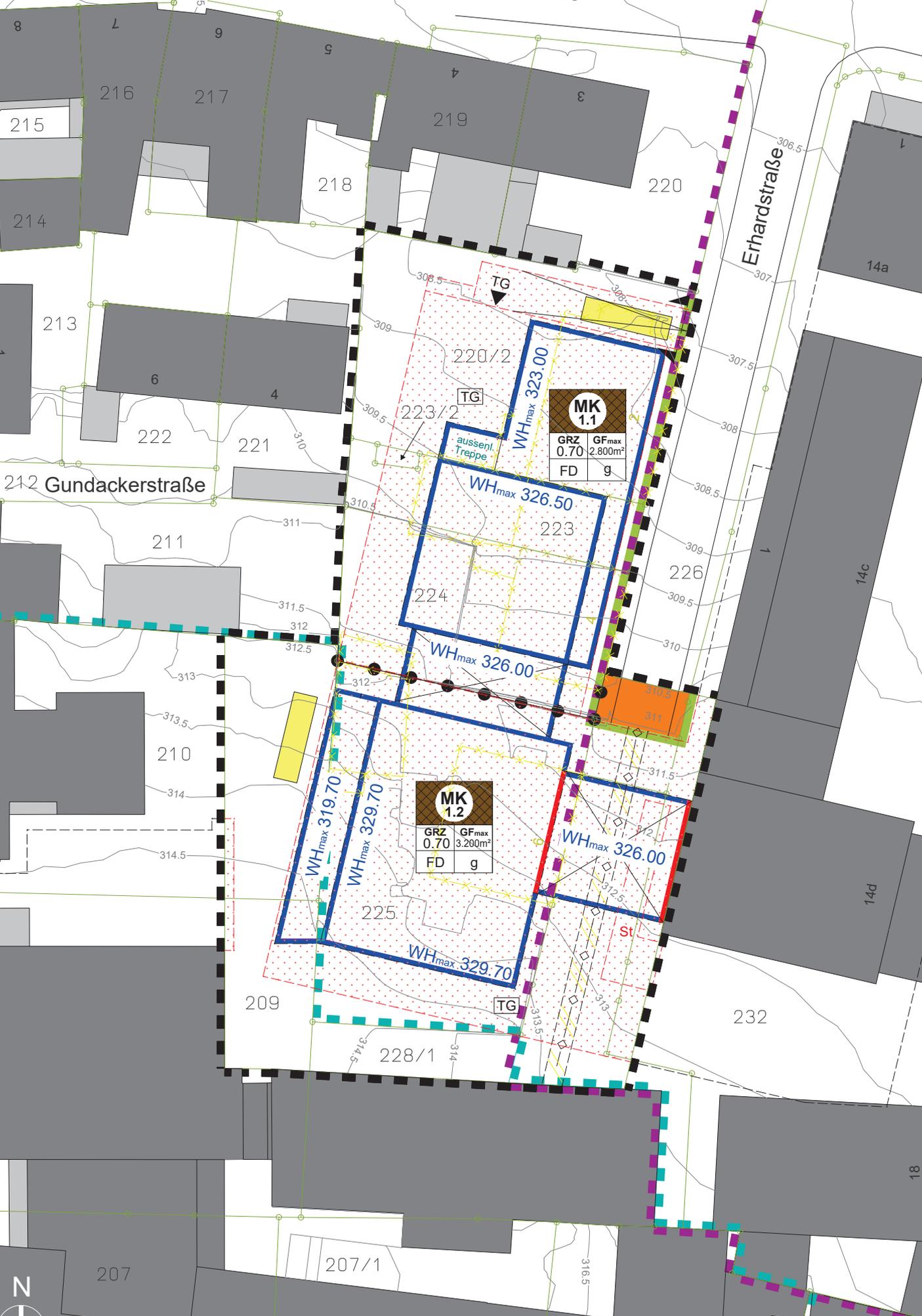
	Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer
	Bestehende Nebengebäude
	Bestehende Grundstücksgrenze mit Grundstein
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan "Ehem. Presseareal an der Dr.-Hans-Kapfing-er-Straße/Firmianstraße" v. 24.06.2019
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan "Erhardstraße/Grünaustraße" 5. Änderung v. 16.02.2022
220/2	Flurnummer, hier 107/83
	Höhenlinie Bestandsgelände, hier 307,0m ü. NHN
	Gebäudeabbruch

# 1.6 Planzeichnung

## 1.6.1 Lageplan

Grünaustraße

Erhardstraße



# 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 2.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text in der Fassung vom **XX.XX.XXXX**.

Die Begründung, sowie Fachgutachten zu Schallschutz, Belichtung, Baugrund und Artenschutz sind beigefügt.

## 2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 2.3 Art der baulichen Nutzung §9(1) Nr. 1 und Nr. 9 BauGB

Die im Bebauungsplan als MK bezeichneten Flächen werden als "Kerngebiet" nach §7 BauNVO mit folgenden Maßgaben festgesetzt:

- a) Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe nach §7(2) Nr. 2 sind nicht zulässig.
- b) Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen nach §7(2) Nr. 5 sind nicht zulässig.
- c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach §7(2) Nr. 6 sind nicht zulässig.
- d) Sonstige Wohnungen nach § 7(2) Nr. 7 sind nicht zulässig.
- e) Die nach §7(3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

## 2.4 Maß der baulichen Nutzung §9(1) Nr. 1 BauGB

2.4.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und den Festsetzungen zu maximal zulässigen Geschossflächen (GF) und maximal zulässigen Wandhöhen.

2.4.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach §19(4) Satz1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.85 überschritten werden.

2.4.3 Die als Höhenfestsetzung gewählte Wandhöhe definiert sich wie folgt:  
Wandhöhe ist der Schnittpunkt der gedachten oder vorhandenen Verlängerung der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Attika. Alle Wandhöhen sind mit einer Maximalhöhe über NHN definiert.

## 2.5 Bauweise §9(1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO und überbaubare Grundstücksflächen §9(1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO

2.5.1 Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

2.5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

## 2.6 Abstandsflächen §9(1) Nr. 2a BauGB, Art.6 BayBO

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der maximal zulässigen Wandhöhen im Bebauungsplangebiet sind in Teilbereichen von Art.6 BayBO abweichende Abstandsfläche zulässig (Art.6(5) Satz 2 BayBO).

## 2.7 Stellplätze und Garagen §9(1) Nr. 4+22 BauGB

- 2.7.1 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster).
- 2.7.2 Oberirdische Stellplätze sind nur als offene Stellplätze zulässig.
- 2.7.3 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.  
Die Zufahrten sind nur in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- 2.7.4 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Passau in der Fassung vom 26.10.2021.

## 2.8 Dachgestaltung §9(4) BauGB

- 2.8.1 Dachform und Dachneigung  
Zulässig sind Flachdächer ohne Dachüberstand.  
Diese sind extensiv zu begrünen und mit entsprechendem Kiesrandstreifen (0.5m) auszuführen.  
Randeindeckung in Blech.  
Großflächige Blecheindeckungen sind nicht zulässig.
- 2.8.2 Technische Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Kühlanlagen, Entlüftungen, Antennen) sind über die max. Wandhöhe hinaus bis max. 1.5m zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Dachkanten zurückzusetzen.
- 2.8.3 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sind über die max. Wandhöhe hinaus bis max. 1.5m zulässig. Sie sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von den Dachkanten zurückzusetzen.

## 2.9 Versorgung mit elektrischer Energie

- 2.9.1 Die geplanten Kerngebietsflächen sind über die vorhandenen öffentlichen Versorgungstrassen zu erschliessen. Eine ggf. intern benötigte Trafostation ist in einen Baukörper zu integrieren.  
Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.9.2 Die Errichtung von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge ist nur innerhalb der Baugrenzen und in den Flächen für oberirdische Stellplätze zulässig.

## 2.10 Werbeanlagen

- 2.10.1 Werbeanlagen müssen nach Größe, Art, Gestaltung und Proportionalität so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltend wirken und auch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.  
Für Werbeanlagen gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Passau in der jeweiligen Fassung.
- 2.10.2 In MK 1.1 sind beleuchtete Werbeanlagen nur an den Fassadenflächen entlang der Erhardstraße zulässig.



## 2.12 Grünordnung

- 2.12.1 Die nicht bebauten bzw. zur Erschließung genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat u.a. mit kleineren bis mittleren standortgerechten Laubbäumen, Mindestqualität STU 20-25, zu erfolgen. Mindestens 1 Baum je 200m<sup>2</sup> Freifläche.  
Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge und Zu- und Ausfahrten.
- 2.12.2 Außerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind bauliche Anlagen zur Begrünung und Bepflanzung (Pflanzbeete) bis 1.00m über der zukünftigen Geländeoberfläche zulässig.

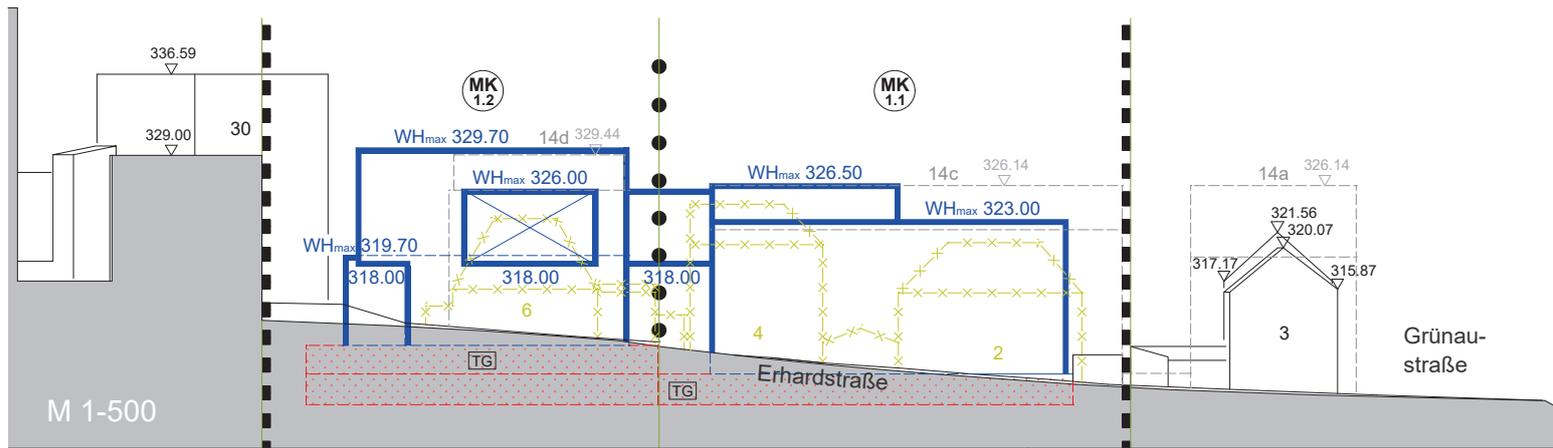
## 2.13 Artenschutz

- 2.13.1 Im Außenbereich der Neubauten oder an benachbarten Gebäuden sind als Erhaltungsmaßnahme 6 Sommerquartiere für Fledermäuse einzurichten. Es können offen liegende Fassadenquartiere oder in die Fassade integrierte Systeme verwendet werden.
- 2.13.2 Im Hinblick auf den Verlust potentiell vorhandener Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Höhlenbrüter, werden 4 künstliche Nisthöhlen (je 2 Staren- und Meisenkästen) festgelegt. Diese können im Umfeld an geeigneten Bäumen auf Grundstücken oder an Gebäuden des Vorhabenträgers angepasst werden. Die Kästen müssen jährlich über das Winterhalbjahr gereinigt werden.
- 2.13.3 Die Umsetzung der Maßnahmen ist von einer ökologischen Baubegleitung (ÖBL) zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde Passau in Form eines Protokolls zu bestätigen.

### 3. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

#### 3.1. Schematische Ansicht von der Erhardstraße zur Verdeutlichung der Höhenentwicklung

- gegenüberliegende Häuser Erhardstraße
- x-x-x-x-x-x-x-x Abbruch Bestandsgebäude



## 3.2 Versorgung mit elektrischem Strom

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

## 3.3 Heizenergieversorgung

Die Versorgung mit Erdgas sowie der Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Passau ist über eine entsprechende Erweiterung des Netzes möglich.

## 3.4 Telekommunikation

Zur Versorgung des Baugebiets sind Trassen in den Verkehrsflächen möglich und zulässig, ebenso entsprechende Verteilerschränke und notwendige Anlagen. Entsprechende Erschließungsmaßnahmen sind so früh wie möglich, jedoch mindestens 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen. Die Abstimmung der Trassen ist mit weiteren Versorgungsträgern abzustimmen.

## 3.5 Wasserversorgung

Das Gebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Passau anzuschließen. Alles Trinkwasser für den menschlichen Gebrauch darf nur aus der öffentlichen Wasserversorgung entnommen werden.

## 3.6 Entwässerung

Entwässerung, allgemein:

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 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 800m<sup>2</sup> 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.

Schmutzwasser ist über die öffentliche Mischwasserkanalisation abzuleiten.

## 3.7 Hinweise zur Geringhaltung des Oberflächenabflusses

Auf eine naturnahe Ausbildung von Entwässerungseinrichtungen und eine dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken sowie die Umsetzung von Maßnahmen zur Wasserrückhaltung ist zu achten. Des Weiteren sind die neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das notwendige Maß zu begrenzen und die Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen anzustreben.

## 3.8 Immissionsschutz

Sofern Lüftungsgeräte, -öffnungen, Klimageräte oder Wärmepumpen außerhalb des Gebäudes installiert werden, ist im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten werden.

### 3.9 Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung

Löschwasser:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen.

Flächen für die Feuerwehr:

Flächen für die Feuerwehr (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge, Bewegungsflächen usw.) sind auf den Grundstücken in ausreichendem Umfang vorzusehen.

Dabei sind mindestens die Anforderungen der 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.

### 3.10 Abfallstoffe und Abfallentsorgung

Feste Abfallstoffe sind auf hygienisch unbedenkliche Weise zu entsorgen.

Evtl. anfallender Gewerbemüll ist getrennt zu erfassen und geordnet zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die einschlägigen gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallsatzung des ZAW Donau-Wald sind zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier- und Bioabfälle) sind vorzusehen. Auf Antrag können diese auch auf Privatgelände geleert werden.

### 3.11 Bodendenkmalpflegerische Belange

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.

### 3.12 DIN-Normen und technische Regelwerke

DIN-Vorschriften bzw. Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, werden im Neuen Rathaus, Rathausplatz 3, 94032 Passau, 2. Etage, Zimmer 206 während der Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Einsichtnahme der Unterlagen sowie die Möglichkeit über die Inhalte Auskunft zu erlangen, sind nach möglichst vorheriger telefonischer Anmeldung unter 0851/396-398, bzw. -231 zu den Dienststunden möglich.

### 3.13 Legende zur Nutzungsschablone

①	MK	
②	GRZ	GF <sub>max</sub> ③
④	FD	g ⑤

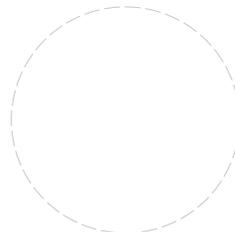
- ① Art der baulichen Nutzung:  
**MK** Kerngebiet nach §7 BauNVO
- ② Grundflächenzahl §19(2) BauNVO:  
**GRZ** höchstzulässig
- ③ Geschossfläche §20(3) BauNVO:  
**GF** höchstzulässig
- ④ zulässige Dachform:  
**FD** Flachdach
- ⑤ zulässige Bauweise §22 BauNVO:  
**g** geschlossene Bauweise

# 4. VERFAHRENSVERMERKE

- 4.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat in der Sitzung vom 18.04.2023 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- 4.2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Oktober 2023 hat in der Zeit vom 03.11.2023 bis 13.12.2023 stattgefunden.
- 4.3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB mit für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Oktober 2023 hat in der Zeit vom 03.11.2023 bis 13.12.2023 stattgefunden.
- 4.4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.
- 4.5 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. xx vom xx.xx.xxxx bekannt gemacht.
- 4.6 Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom xx.xx.xxxx gemäß §10 BauGB i.V.m. Art.81 BayBO in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Passau, den \_\_\_\_:\_\_\_\_.\_\_\_\_  
STADT PASSAU

.....  
Oberbürgermeister



- 4.7 Der Bebauungsplan wird gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr.xx vom xx.xx.xxxx rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BAuGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung wird mit Wirksamwerden der Bekanntmachung im Amt für Stadtplanung während der Dienstzeiten zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Passau, den \_\_\_\_:\_\_\_\_.\_\_\_\_  
STADT PASSAU

.....  
Oberbürgermeister

