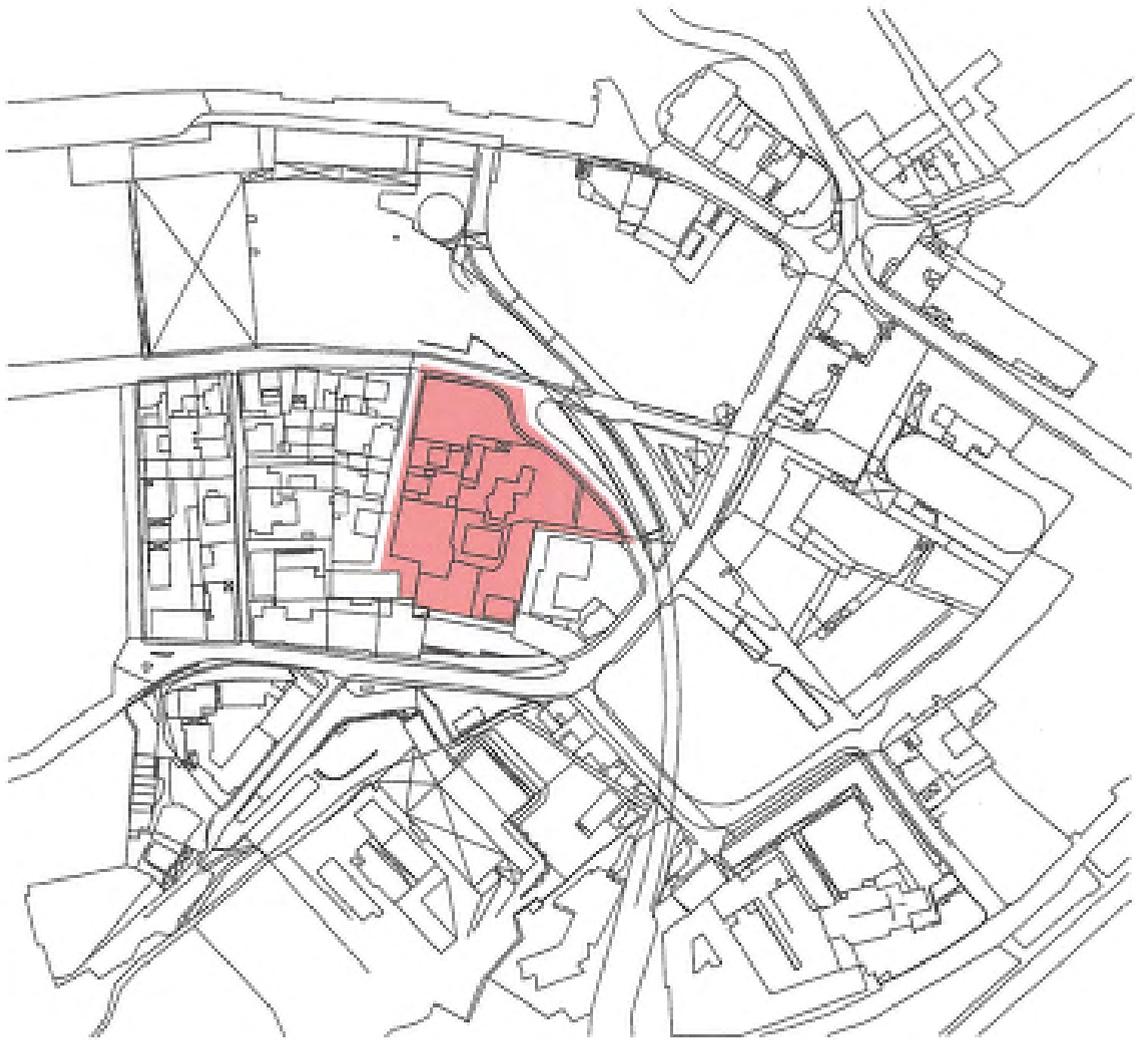


PASSAU

Leben an drei Flüssen



Bebauungsplan
"Erhardstraße / Grünaustraße",
1. Änderung
Gemarkung St. Nikola



M 1 : 1000

12.12.2012

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom 12.12.2012 mit der Begründung hat vom 04.01.13 bis 04.02.13 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 33 vom 27.12.12 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 18.03.2013 gemäß §10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.



Passau, den 11. APRIL 2013
STADT PASSAU

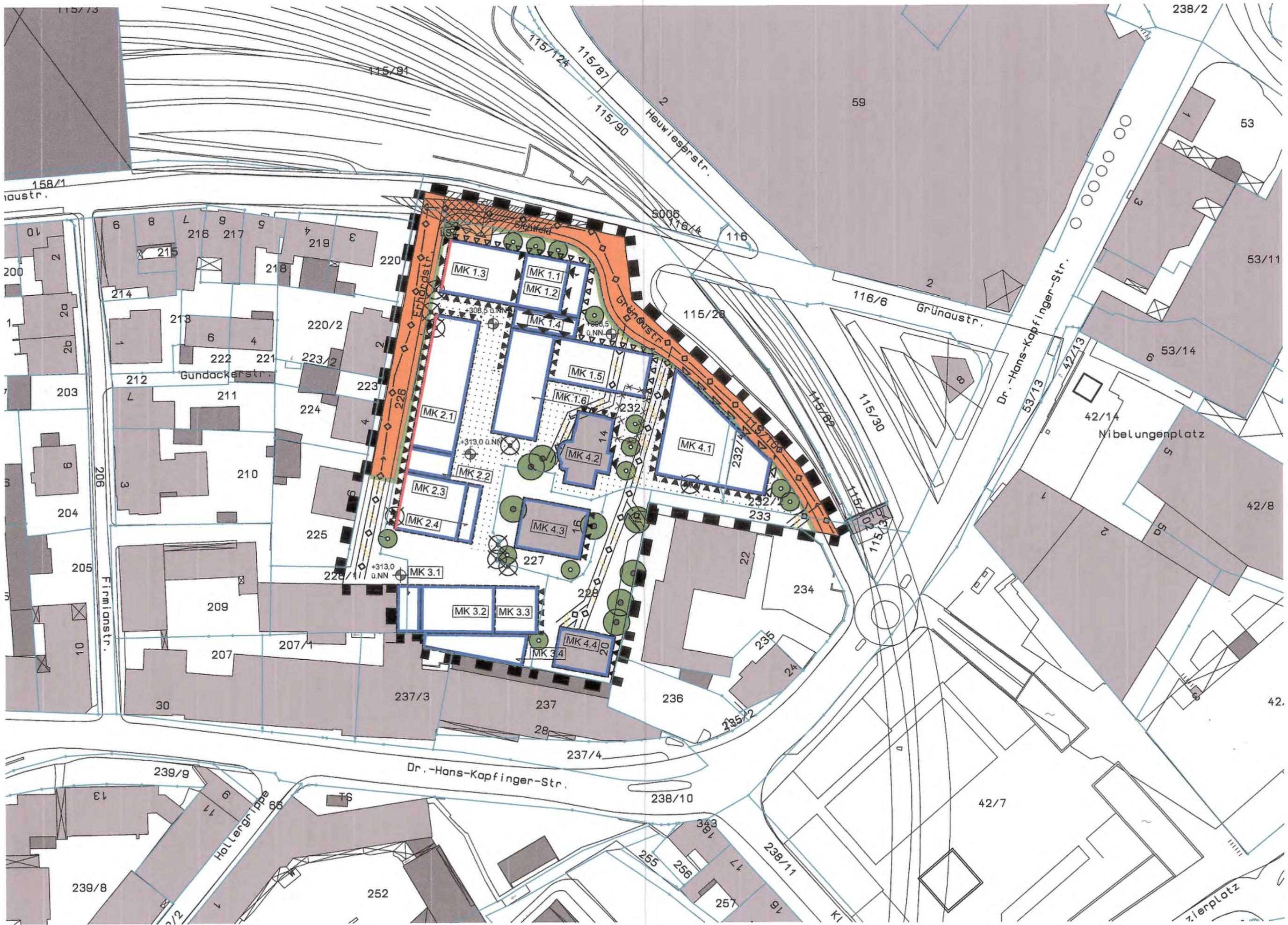
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 44 vom 17.04.2013 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienstzeiten bereit.

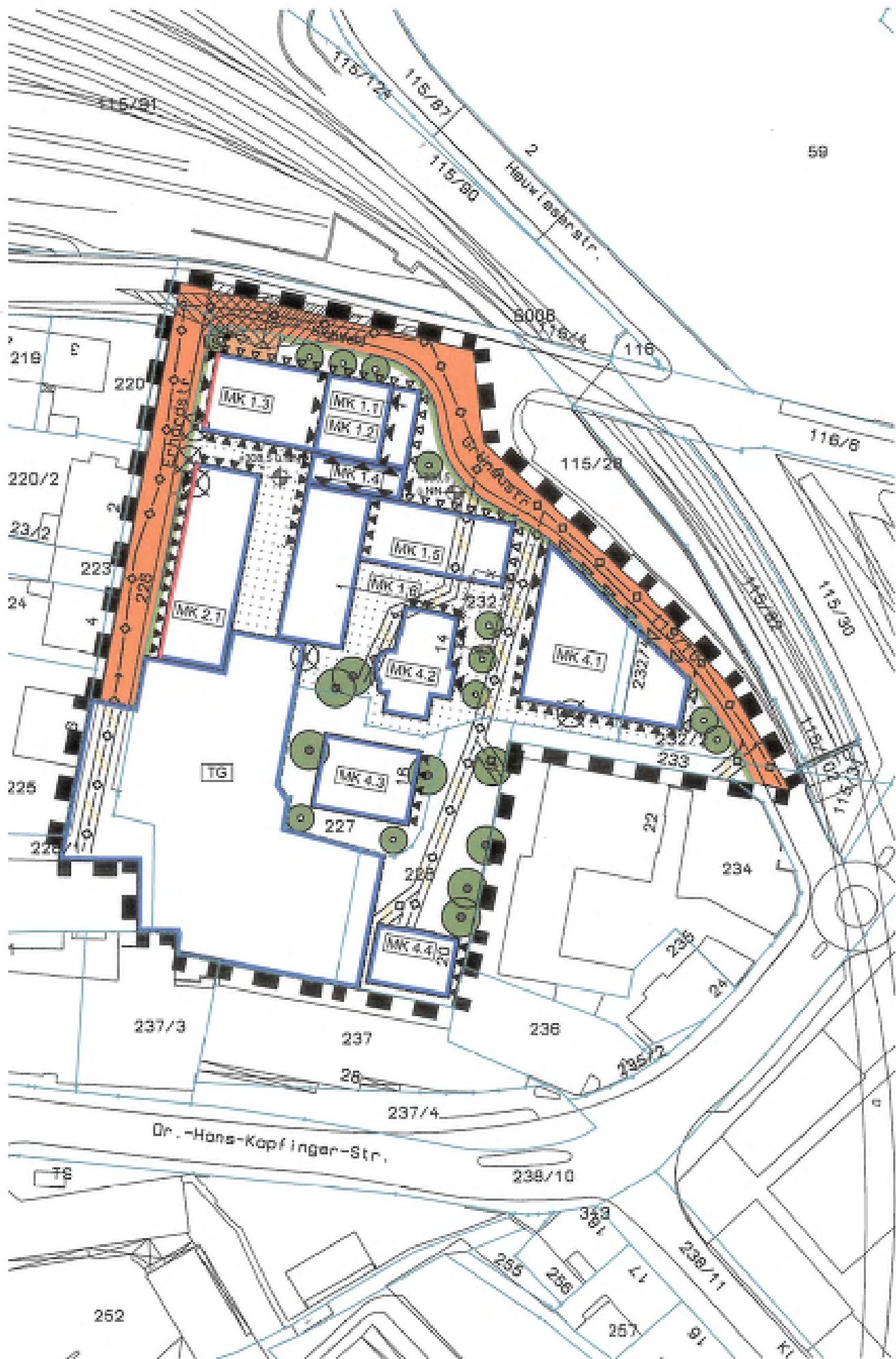


Passau, den 11. APRIL 2013
STADT PASSAU

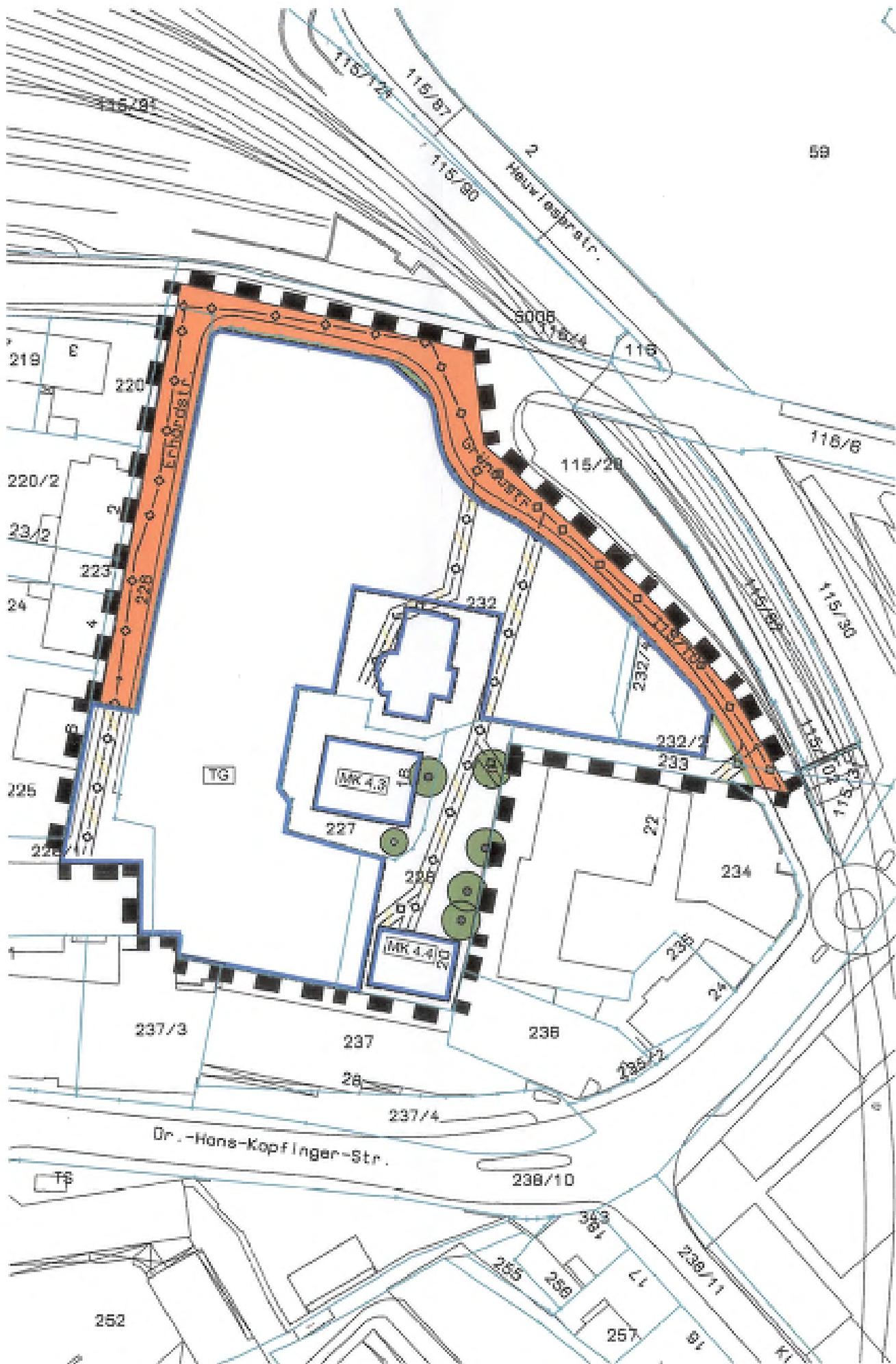
Oberbürgermeister



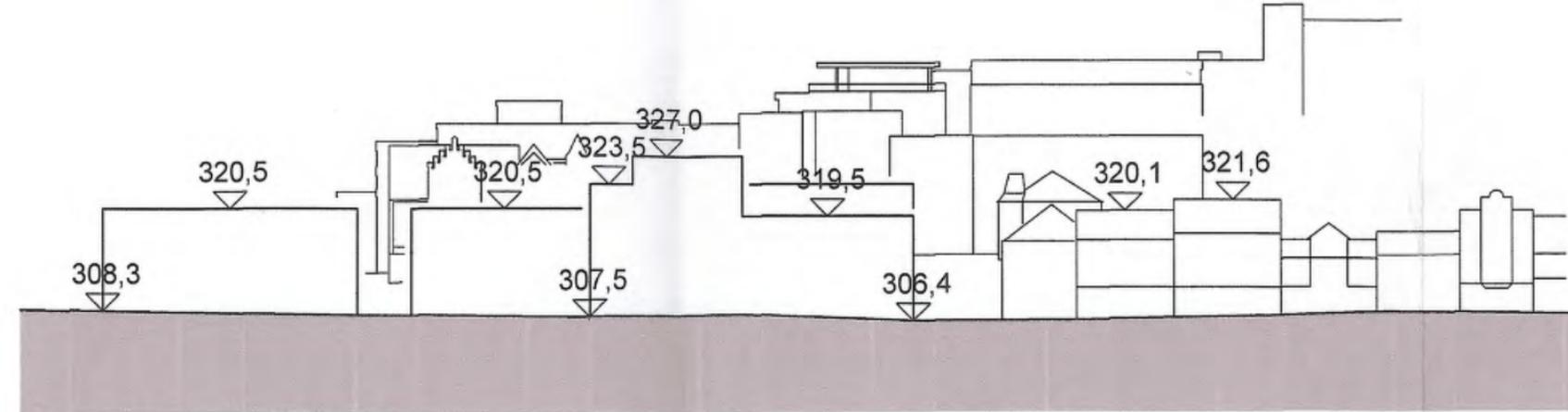
Planzeichnung $\geq 313,0$ ü.NN



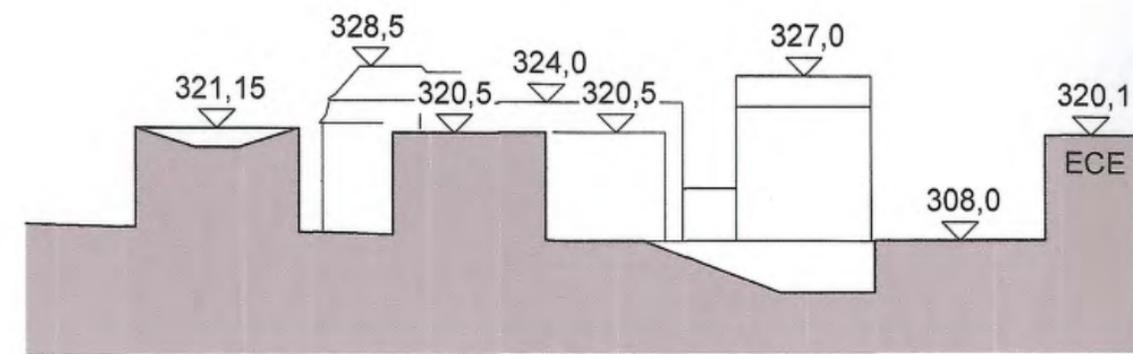
Planzeichnung $\geq 308,5$ bis $< 313,0$ ü.NN



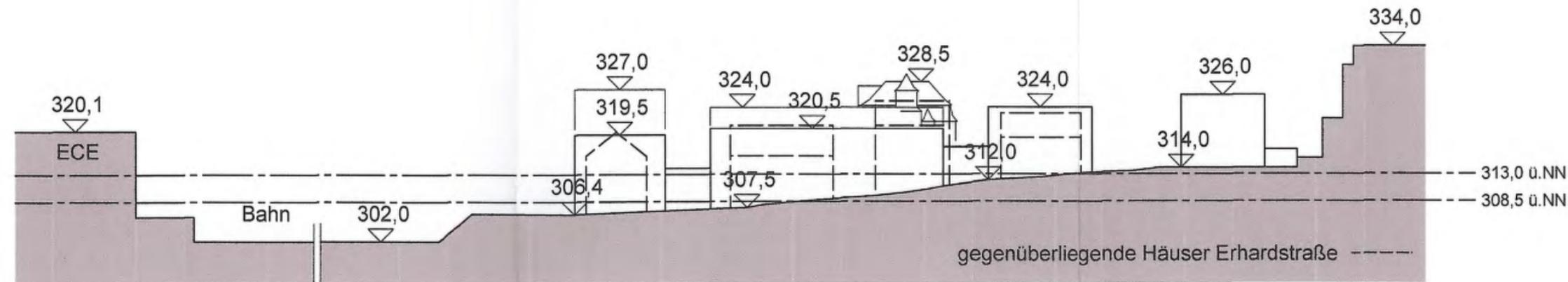
Planzeichnung < 308,5 ü.NN



Ansicht Grönaustraße



Schnitt Dr.-Hans-Kapfinger-Str.22 / MK4.1 / Bahn



Ansicht Erhardstraße

MK 1.1

IV	WH max. 323,5 0.NN
----	-----------------------

MK 1.2

V	WH max. 327,0 0.NN
---	-----------------------

MK 1.3

III	WH max. 319,5 0.NN
-----	-----------------------

MK 1.4

I	WH max. 314,0 0.NN
---	-----------------------

MK 1.5

III	WH max. 320,5 0.NN
-----	-----------------------

MK 1.6

IV	WH max. 324,0 0.NN
----	-----------------------

MK 2.1

III	WH max. 320,5 0.NN
-----	-----------------------

MK 2.2

I	WH max. 317,5 0.NN
---	-----------------------

MK 2.3

III	WH max. 324,0 0.NN
-----	-----------------------

MK 2.4

II	WH max. 320,5 0.NN
----	-----------------------

MK 3.1

I	WH max. 319,5 0.NN
---	-----------------------

MK 3.2

III	WH max. 325,0 0.NN
-----	-----------------------

MK 3.3

III	WH max. 323,00 0.NN
-----	------------------------

MK 3.4

I	WH max. 317,0 0.NN
---	-----------------------

MK 4.1

III	WH max. 320,5 0.NN
-----	-----------------------

MK 4.2

V	WH max. 325,0 0.NN
---	-----------------------

MK 4.3

IV	WH max. 320,0 0.NN
----	-----------------------

MK 4.4

IV	WH max. 322,0 0.NN
----	-----------------------

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Art der Nutzung

Anz. der Vollgeschosse höchstzulässig	Wandhöhe maximal zulässig
--	------------------------------

MK Kerngebiet

GRZ 0,8 (Grundflächenzahl höchstzulässig)

GFZ 1,7 (Geschossflächenzahl höchstzulässig)

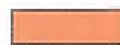
1.2 Baulinien, Baugrenzen

 Baulinie

 Baugrenze

1.3 Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinien

 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

 Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage

 Tiefgarage



Sichtfeld: Von allen sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten die mehr als 0,80m über die Fahrbahnoberkante hinausragt

1.4 Flächen für Ver- und Entsorgung



Abwasserleitung



mit Leitungsrecht für Stadt Passau belastete Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit

1.5 Grünordnerische Festsetzungen



Baumgruppen mind. 1 Baum / 200 qm, Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzen gem. Pflanzliste ist zur Genehmigungsplanung über das gesamte Baugebiet vorzulegen, abzustimmen und je nach Baufortschritt umzusetzen.



Bäume, zu erhalten



Bäume, anzupflanzen 2.-3. Ordnung gem. Pflanzliste



Bäume, zu fällen

1.6 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Bestehende Hauptgebäude



Bestehende Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

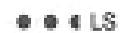
492/2

Flurnummer, hier 492/2

+307,50 NN



Höhenpunkt, hier: 307,5 m ü.NN



Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von bis zu 2,5 m zulässig



Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. Lärmpegelbereich III nach DIN 4109



Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109



Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. Lärmpegelbereich V nach DIN 4109



Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 9 Bau GB)

- 2.1.1 Für die in den zeichnerischen Festsetzungen der qualifizierten Teile des B-Plans mit MK definierten Bereiche wird ein Kerngebiet MK (§7 BauNVO) mit folgenden Maßgaben festgesetzt:
- a) Tankstellen, sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen sind nicht zulässig
 - b) Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind nicht zulässig.
 - c) Sonstige Wohnnutzung ist ab dem 1.Obergeschoss ausnahmsweise zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den festgesetzten, maximal überbaubaren Flächen, den Höhenfestsetzungen, der maximal zulässigen Geschossfläche, sowie der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse.
- 2.2.2 Die als Höhenfestsetzung gewählte Wandhöhe definiert sich wie folgt:
Wandhöhe ist der Schnittpunkt der gedachten oder vorhandenen Verlängerung der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Im Falle eines Flachdaches ist die Wandhöhe der Schnittpunkt der gedachten oder vorhandenen Verlängerung der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Attika.
Alle Wandhöhen sind mit einer Maximalhöhe über NN definiert.
- 2.2.3 Die festgesetzte GRZ kann durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geringfügig bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden. Für die Überschreitung ist ein Ausgleich mit Kompensationsflächen auf Dächern und Wänden vorzunehmen.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.3.1 Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

2.4 Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4+22 BauGB)

- 2.4.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.4.2 Überdachungen der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten sind zulässig.

2.5 Verkehrsflächen, Wege und Plätze, Grünordnung

- 2.5.1 Die Flächen, die nicht für Zufahrten und Zugänge benötigt werden, sind als Grünflächen (Gehölze, Rasenflächen, Stauden- und Bodendeckerpflanzung) auszubilden. Gehölzverwendung gemäß der Pflanzliste 2.5.4. Im Parkplatzbereich sind keine Kugelbäume zulässig.
- 2.5.2 Erhaltung Baumbestand
Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie ihr Kronentraufbereich sind während der Bauphase durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beschädigung durch Baufahrzeuge und Lagerung von Baumaterial zu schützen.
- 2.5.3 Pflanzlisten
- 2.5.3.1 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. -3. Ordnung): Grünflächen
Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang >12-14 cm

Gefüllte Vogelkirsche	Prunus avium „Plena“
Hainbuche	Carpinus betulus, auch Sorten
Kugelahorn	Acer platanoides „Globosum“
Kugelakazie	Robinia pseudacacia "Umbraculifera"
Rosa Akazie	Robinia x "Casque Rouge"
Blauglockenbaum	Paulownia tomentosa
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Stadtbirne	Pyrus calleryana „Chanticleer“
Kleinbäume aus Zierkirschen-, Zierapfel-, Mehlbeeren- und Weißdornsarten	

2.5.3.2 Laubsträucher
2xv, oB, 60-100

Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Häselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Gemeiner	Liguster Ligustrum vulgare
Salweide	Salix caprea
Ziersträucher in gärtnerischer Bepflanzung	

2.5.3.3 Fassadenbegrünung
Tb

Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Mauerwein	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Sonstige Weinarten- und -Sorten	
Geisblatt-Sorten	
Japanischer Blauregen	Wisteria floribunda

2.5.4 PKW-Stellplätze außerhalb von Bauwerken sind in teilversickerungsfähigen Belägen auszuführen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit versickerungsfähiger Splittfuge, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, Schotter, o.ä.), soweit nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Vollversiegelung vorgeschrieben ist.

2.5.5 Im Rahmen der Eingabeplanung ist ein Stellplatznachweis zu führen.

2.6 Ver- und Entsorgung

2.6.1 Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebietes ist sicherzustellen. Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung innerhalb des Geltungsbereiches dienen, sind zulässig.

2.6.2 Wasserversorgung:
Das Baugelbiet ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

2.6.3 Entwässerung, allgemein:
Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im Trennsystem herzustellen.
Eine Einspeisung des Oberflächenwassers in die bestehende Kanalisation hat gedrosselt zu erfolgen, um deren Überlastung zu vermeiden. Die Entwässerungsplanungen sind diesbezüglich mit der Stadt Passau / Dienststelle Stadtentwässerung abzustimmen.
Die Entwässerung ist in den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau / Dienststelle Stadtentwässerung zu regeln.
Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

2.6.4 Abwasser:
Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Grünaustraße einzuleiten.

2.6.5 Oberflächenwasser:
Zur Förderung der Verdunstung und Versickerung sowie zur natürlichen Reinigung von Oberflächenwasser durch bewachsenen Boden sind soweit möglich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
Unbelastetes Oberflächenwasser der Gebäude-, Verkehrs- und sonstigen Sondergebietsflächen ist, wie o.g., gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.
Belastetes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung durch geeignete Maßnahmen zu klären bzw. über den Schmutzwasserkanal abzuleiten.

- 2.6.6 Stromversorgung, Medien
Die geplanten Sondergebietsflächen sind über die vorhandenen öffentlichen Versorgungsstrassen zu erschließen. Eine intern benötigte Trafostation ist in einen Baukörper zu integrieren. Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.6.7 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen an Fassaden- und Dachflächen sind auf MK 1.5, 1.6, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 und 4.3 zulässig und mit der Stadtplanung abzustimmen. Blendwirkungen auf die Bahnlinie sind zu vermeiden.
- 2.6.8 Müllentsorgung:
Mülltonnen sind auf Grund nicht möglicher Wendemöglichkeiten in der Erhardstraße an der Grünaustraße bereitzustellen. Sofern dabei private Flächen betroffen sind, ist eine Haftungs-freistellung zu erteilen.

2.7 Werbeanlagen

- 2.7.1 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.
- 2.7.2 Die Auflagen der Werbeanlagensatzung der Stadt Passau sind zu beachten.

2.8 Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die mit den entsprechenden Planzeichen festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Hinweise:

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Bauth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1. Dachform / Dachneigung
Zulässig sind:
Flachdächer und flachgeneigte Dächer, Pultdächer und Satteldächer.
Die Firsthöhe darf die max. zulässige Wandhöhe bis max. 2,20 m Höhe überschreiten
- 3.2. Dacheindeckung
Nicht zulässig sind:
dauerhaft glänzende Metalle, profilierte Blechtafeln
- 3.3. Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.