

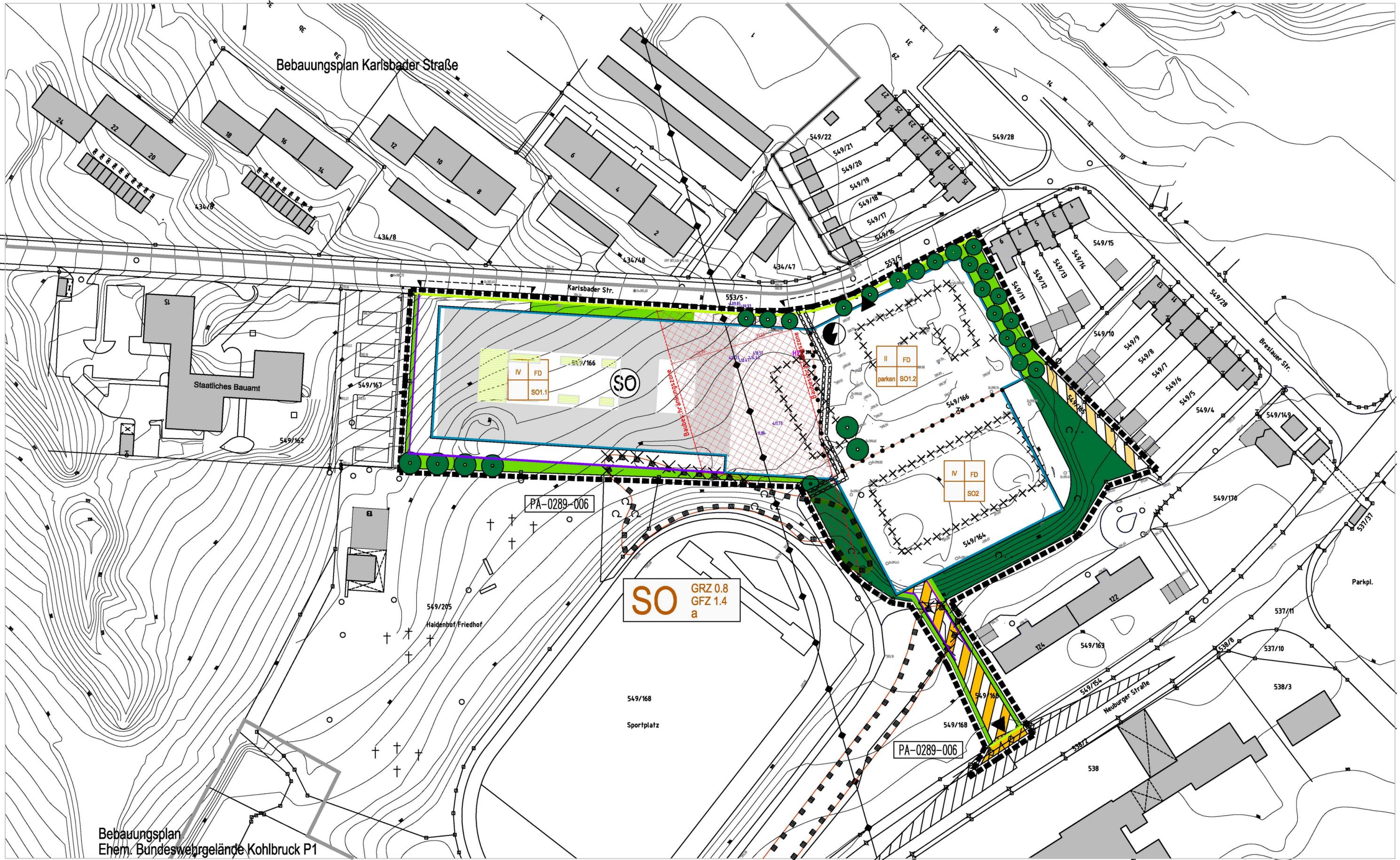
**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
DER STADT PASSAU
" SO POLIZEIDIENSTGEBÄUDE"
GEMARKUNG HAIDENHOF**

1. ÄNDERUNG

PLANUNGSSTAND	ENDAUSFERTIGUNG	STATUS	DATUM	NAME
				
	M 1 : 1000	BEARBEITET	ENTWURF	16.04.2014
		BEARBEITET	ENDAUSFERTIGUNG	KITZ

PLANUNG: PETER KITZMÜLLER, LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER, WÖRTHSTR. 1, 94032 PASSAU, T 46747

Bebauungsplan Karlsbader Straße



Bebauungsplan
Ehem. Bundeswehrgelände Kohlbruck P1

1 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

S0 Sonstiges Sondergebiet "Polizeidienstgebäude" nach § 11 Abs. 2 BauNVO

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0.8 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß der baulichen Nutzung auf die Gesamtfläche des Geltungsbereichs bezogen
GFZ 1.4 Geschößflächenzahl GFZ als Höchstmaß der Geschößfläche je Grundstücksfläche auf die Gesamtfläche des Geltungsbereichs bezogen
II/IV Festlegung der maximal zulässigen Vollgeschoße

1.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

 Baugrenze
Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.
Tiefe der Abstandsfläche 0.5 H; mind. 3 m

a abweichende Bauweise
Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

1.4 BAULICHE GESTALTUNG

FD Als Dachformen sind zulässig Flachdach und flach geneigtes Dach bis 10°, extensiv begrünt
vgl. Textliche Festsetzungen Punkt 3.2

Zulässige Festsetzung von 1.1 - 1.4 im Plan durch Nutzungsschema

Art der Nutzung	Maß der Nutzung GRZ	für gesamten Geltungsbereich
S0	Maß der Nutzung GFZ	
	Bauweise	

Zahl der Vollgeschoße		Dachform
z.B. IV	IV	z.B. Flachdach
Sondernutzung		Emissionsbezugsfläche
z.B. parken	S02	z.B. S02

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche - Gehweg/Radweg/Straße



private Verkehrsfläche - Notausfahrt



private Verkehrsfläche - Schotterweg



Ein-/Ausfahrtsbereich

Die genaue Lage und Anzahl der Ein-/Ausfahrten sind im Genehmigungsverfahren mit der Dienststelle Straßen- und Brückenbau der Stadt Passau abzustimmen.

Die Sichtdreiecke sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Lage der Einmündungen festzulegen, Abstand zum Fahrbahnrand 3 m, Schenkellänge 50 m

Die Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sofern sie die Sicht nicht verdecken.



Sichtdreieck

Abstand zum Fahrbahnrand 5 m, Schenkellänge 70 m

Die Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sofern sie die Sicht nicht verdecken.



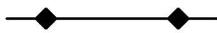
Notausfahrt



Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

Der Stadt Passau wird zur Pflege des Sportplatzes südwestlich des Geltungsbereichs ein privatrechtlich gesichertes Geh- und Fahrrecht zugestanden.

1.8 FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG



bestehende oberirdische 110-kV Energieversorgungsleitung

Für die Richtigkeit des in den Lageplan eingetragenen Leitungsverlaufs besteht keine Gewähr.
Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände.



Bau- und Pflanzbeschränkungszone aufgrund der oberirdische Energieversorgungsleitung

Die Auflagen und Mindestabstände gemäß des Versorgungsträgers e.on sind zu berücksichtigen.
Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände.



Mischwasserkanal unterirdisch Bestand



Trafostation geplant - die exakte Lage wird im Rahmen der Genehmigungsplanung festgelegt

1.9 GRÜNORDNUNG



Neupflanzung Laubbaum 1. und 2. Wuchsordnung gemäß Textliche Festsetzungen

Die im Plan festgesetzten Standorte sind in Rücksprache mit der Stadt Passau variabel



Private Grünfläche - Erhalt von Grünfläche und bestehender Gehölze



Private Grünfläche - Ansaat von Gebrauchsrasen oder Landschaftsrassen

Gehwege/Fluchtwege sind innerhalb der Grünflächen zulässig



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

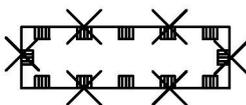
vorhandenes kartiertes Biotop der Biotopkartierung Bayern 1990 zu erhalten

PA-0289-005

Biotopnummer "Hecken und Feldgehölze in der Ritter von Scheuring Kaserne" Teilfläche 5

PA-0289-006

Biotopnummer "Hecken und Feldgehölze in der Ritter von Scheuring Kaserne" Teilfläche 6



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

vorhandenes kartiertes Biotop der Biotopkartierung Bayern 1990 wird ersetzt

vgl. Umweltbericht mit Eingriffsregelung und Festsetzung der Ausgleichsflächen

1.10 FLÄCHEN FÜR LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN



Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher immissionswirksamer

flächenbezogener Schalleistungspegel deckt sich mit der

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2 HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



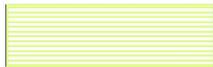
Stützmauer - zulässige Höhe gemäß Textlichen Festsetzungen Punkt 3.8



Bestehende Baukörper außerhalb des Geltungsbereichs



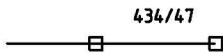
Geplanter Baukörper Polizeidienstgebäude



Geplante Grünflächen im Innenhof Polizeidienstgebäude



Abzubrechende Gebäude im Geltungsbereich



434/47

Flurstücksgrenze mit Grenzstein und Flurstücksnummer



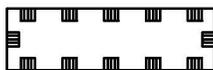
Höhenlinien des Urgeländes - 0.5-m-Linie



Höhenkoten Bestandsgelände

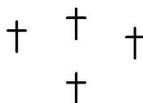


Bäume und Großsträucher Bestand



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

vorhandenes kartiertes Biotop der Biotopkartierung Bayern 1990



Friedhof Haidenhof



Geltungsbereichsgrenze von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft

3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Garagen, Tiefgaragen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sie sind auf das Hauptgebäude bezüglich Material, Fassadengestaltung und Dachausbildung abzustimmen.

Fluchtstege im Süden von SO 1.1 sind untergeordnete Bauteile und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig.

3.2 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Gebäude	Die Erdgeschossoberkante der geplanten Gebäude ist auf Oberkante der Straße zu beziehen.
Dachform	Als Dachformen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 3-10° zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Kupfer, Zink und Blei sind als Materialien zu vermeiden.
Fassaden	Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen ist mit der Stadt Passau abzustimmen. Werbeanlagen an Fassaden müssen sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur des jeweiligen Gebäudes eingliedern und sind genehmigungspflichtig.
Werbeanlagen	Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und im Einvernehmen mit der Stadt Passau herzustellen.

3.3 VERKEHRSFLÄCHEN, WEGE UND PLÄTZE

Private Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen sind innerhalb der Fläche 'Sonstiges Sondergebiet' außerhalb der Grünflächen zulässig.

Die Flächen innerhalb der markierten Einfahrtsbereiche, die nicht für Zufahrten und Zugänge benötigt werden, sind als Grünflächen auszubilden.

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.

Im Rahmen der Eingabeplanung ist ein Stellplatznachweis zu führen.

3.4 VER- UND ENTSORGUNG

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

Wasserversorgung:

Das Baugebiet ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Abwasser:

Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Abwasserkanal in der Karlsbader Straße einzuleiten. Die weiteren Details sind in den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau - Dienststelle 450 Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Oberflächenwasser:

Zur Förderung der Verdunstung und Versickerung sowie zur natürlichen Reinigung von Oberflächenwasser durch bewachsenen Boden sind soweit möglich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Es wird empfohlen, dezentrale Versickerungsflächen vorzuhalten und Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung heranzuziehen.

Für die Oberflächenwasserentsorgung ist ein vom Schmutzwasser getrennter Anschluss zu erstellen.

Unbelastetes Oberflächenwasser der Gebäude-, Verkehrs- und sonstigen Sondergebietsflächen ist über eine Rückhaltung/Drosselung, deren Dimensionierung mit der Stadt Passau - Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen ist, in die Kanalisation einzuleiten.

Belastetes Oberflächenwasser ist ggf. vor der Einleitung durch geeignete Maßnahmen zu klären.

Die weiteren Details sind in den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau - Dienststelle 450 Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

Stromversorgung, Medien

Die geplanten Sondergebietsflächen sind über die vorhandenen öffentlichen Versorgungstrassen zu erschließen.

Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Die genaue Lage und Ausprägung der Trafostation wird zu gegebener Zeit zwischen Fachplaner und Stadtwerke Passau abgestimmt.

3.5 BRANDSCHUTZ

Die Versorgung mit Löschwasser über entsprechende Leitungen oder eine Löschwasserbevorratung ist in Rücksprache mit der Stadt Passau und örtlicher Feuerwehr sicherzustellen.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Fläche für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschl. ihrer Zufahrten müssen den bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

3.6 SCHALLSCHUTZ

gemäß Schalltechnischem Gutachten des Sachverständigenbüros "hoock farny ingenieure, Landshut, 25.04.2014"

Im Plangebiet wird das Emissionsverhalten der Nutzungen als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 S 1. BauNVO durch Emissionskontingente nach DIN 45691 geregelt. Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr noch nachts zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr überschreiten:

zulässige Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/qm				
Immissionsort	IO 2, IO 4		IO 1, IO 3, IO 5, IO 6	
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
SO 1.1 S_{EK} ca. 6.860 qm	57	42	59	44
SO 1.2 S_{EK} ca. 3.580 qm	55	40	58	43
SO 2 S_{EK} ca. 3.400 qm	53	38	58	43

Die Emissionsbezugsfläche S_{EK} ist die Fläche innerhalb der Baugrenze

IO 1 (WR): Wohnhaus "Breslauer Straße 13" Fl.Nr. 549/10

IO 2 (WR): Wohnhaus "Karlsbader Straße 9" Fl.Nr. 549/11

IO 3 (WR): Wohnhaus "Breslauer Straße 15" Fl.Nr. 549/16

IO 4 (WR): Wohnhaus "Karlsbader Straße 2" Fl.Nr. 434/48

IO 5 (WR): Wohnhaus "Karlsbader Straße 8" Fl.Nr. 434/8

IO 6 (WR): Wohnhaus "Karlsbader Straße 14" Fl.Nr. 434/6

Die Einhaltung zulässiger Emissionskontingente ist - mit Ausnahme der Regelung zur "Relevanzgrenze", die keine Gültigkeit findet - nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen in anderen Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

3.8 AUSSENANLAGEN

Böschungen

Geländeböschungen sind dem ursprünglichen Gelände anzupassen, die Neigung darf BN 1:1.5 nicht überschreiten.

Die Standsicherheit der Böschung ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Die Böschungen müssen an der Grundstücksgrenze an das ursprüngliche Gelände anschließen.

Stützmauern

Stützmauern sind entsprechend den planlichen Festsetzungen für Abgrabungen zugelassen im

Westen bis zu einer Höhe von 7 m,

Süden bis zu einer Höhe von 9 m,

beidseits des nördlichen Abschnitts der Notausfahrt bis zu einer Höhe von 3,5 m,

Die Lage der Stützmauern ist gegenüber den planlichen Festsetzungen geringfügig variabel.

Sonstige Mauern regeln sich gemäß der BayBO.

Einfriedungen

Zäune sind aus Maschendraht und Stahl-Stabgitter zulässig, maximale Höhe bis 3.00 m,

zusätzlicher Übersteigschutz aus Stacheldraht o.ä. und Unterkriechschutz ist möglich.

Die Zäune bleiben einsehbar, angrenzende Bepflanzung darf nicht als Übersteigschutz dienen.

Tor- bzw. Schrankenanlagen in den Zufahrtbereichen mit massiven Pfeilern/Wandscheiben sind zulässig.

3.9 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Mindestens 20 % der Geltungsbereichsfläche sind zu bepflanzen oder anzusäen ohne jede Versiegelung oder Inanspruchnahme. Durch Planzeichen festgesetzte Grün- bzw. Gehölzflächen können darauf angerechnet werden. Die Bepflanzung hat mit heimischen standortgerechten Gehölzen und Stauden zu erfolgen, der Anteil an Koniferen darf 10% der Gesamtstückzahl nicht überschreiten.

Planlich festgesetzter Gehölzbestand ist zu erhalten und vor und während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 zu schützen bzw. gleichwertig zu ersetzen.

Sonstiger Gehölzbestand sollte erhalten werden sofern es sich mit der Planung vereinbaren lässt.

Durch Planzeichen festgesetzte Bäume sind in folgender Mindestqualität neu zu pflanzen:

1. Wuchsordnung Hochstamm mind. 3xv, STU 16-18, mB

Pflanzenart: *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle), *Gleditsia triacanthos* (Gleditschie), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Robinia pseudoacacia* (Scheinakazie), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Ulmus laevis* (Flatter-Ulme)

2. Wuchsordnung Hochstamm, Allebaum, mind. 3xv, STU 16-18, mB

Pflanzenart: *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer campestre* 'Elsrijk' (Kegel-Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Crataegus spec.* (Weiß-/Rotdorn in Arten und Sorten), *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche), *Prunus serrulata* 'Kanzan' (Zierkirsche), *Robinia pseudoacacia spec.* (Scheinakazie in Sorten), *Sophora japonica spec.* (Schnurbaum in Sorten), *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Die Baumart für die zu pflanzenden Bäume innerhalb der Bau- und Pflanzbeschränkungszone der 110-kV-Leitung ist vor der Pflanzung mit der e.on Netz GmbH abzustimmen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind aus Gründen der Wasserpufferung und Ökologie extensiv zu begrünen.

Bei Neupflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Versorgungsträgern bzw. dem Nachbarrecht zu berücksichtigen.

Die festgesetzten Pflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzen sind diese entsprechend den textlichen Festsetzungen nachzupflanzen/nachzusäen.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der zum Inhalt der Baugenehmigung wird.

Während der Bauzeit sind zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück sowohl die DIN 18920 als auch die RAS-LG 4 zu beachten. Sind auf dem Nachbargrundstück Ausfälle zu erwarten bzw. Fällungen erforderlich, so ist Ersatz zu leisten.

Das Nämliche gilt für den Baumbestand, falls Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen unter 3.8 Einfriedung zu erwarten sind.

Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen werden.

Die Ausgleichsflächen werden festgesetzt durch Belastung des städtischen Ökokontos gegen finanziellen Ausgleich.

Flur-Nr: 860/ 8 Gemarkung Hacklberg – Teilfläche des städtischen Ökokontos

Bestand: Artenarmes Grünland

Maßnahmen: Herstellen einer Magerwiese durch Oberbodenabtrag und Mähgutübertragung

Entwicklungsziel: Artenreiche magere Wiese

Aufwertungsfaktor: 1.0

Abzubuchende Fläche: 547 qm gemäß ermitteltem Ausgleichsbedarf

TEXTLICHE HINWEISE SCHALLSCHUTZ

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs.4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angefordert werden.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A. 1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräusentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

TEXTLICHE HINWEISE NATURSCHUTZ

Die Bestimmungen zum Schutz der europäischen Vogelarten unter § 44 BNatSchG sind zu beachten, ebenso die Vorgaben unter § 39 BNatSchG zum Schutz der Fortpflanzungszeiten: Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis 30.09 abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen ist unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDE IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. VOM BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM GEMÄSS § 10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU,
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 31..... AM ..12.11.2014 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAM- WERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT IM UNTERNEHMEN STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU,
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER