

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "KRANKENHAUS" - 2. ÄNDERUNG

GEMARKUNG ST. NIKOLA UND HAIDENHOF

STADTPLANUNG		STATUS	DATUM	NAME
 M 1:1000				

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplanentwurf vom mit Begründung hat
vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der Auslegung wurden 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

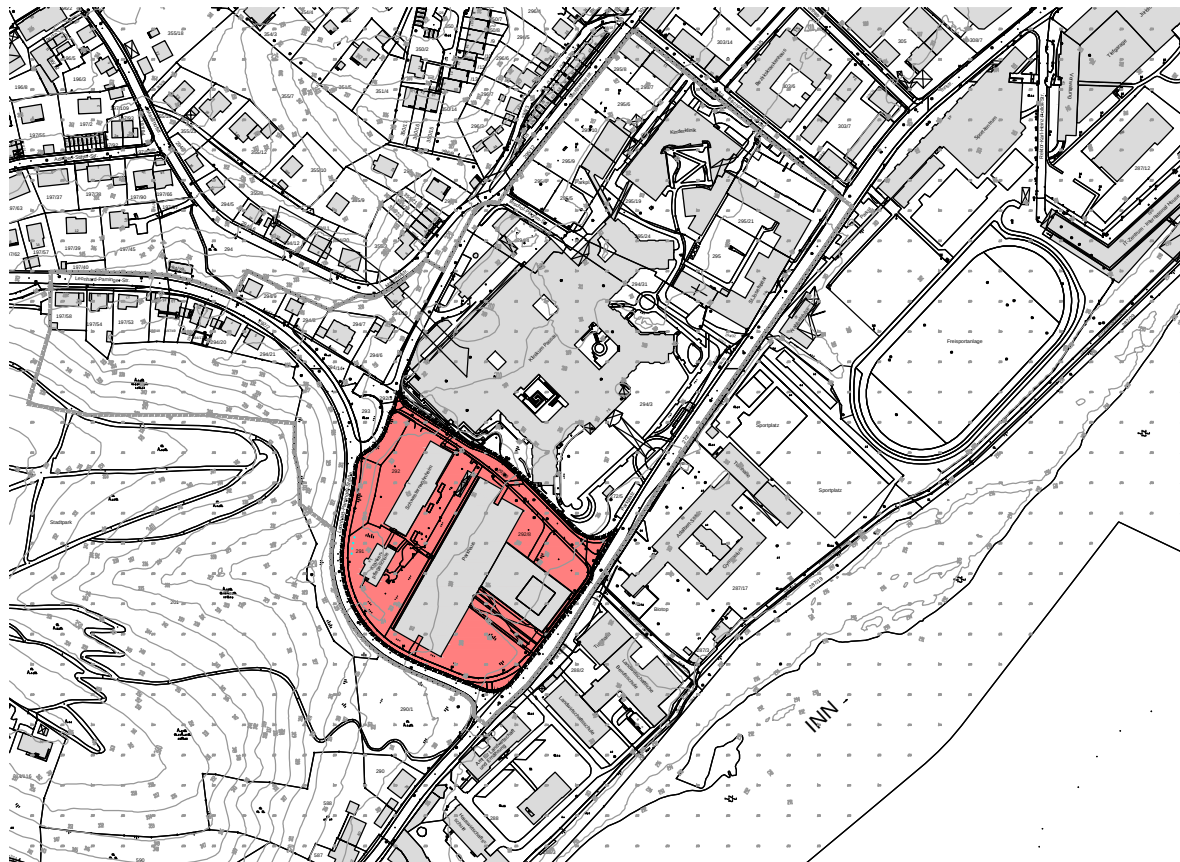
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der
Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 30. vom 11.11.2015
rechtsverbindlich.

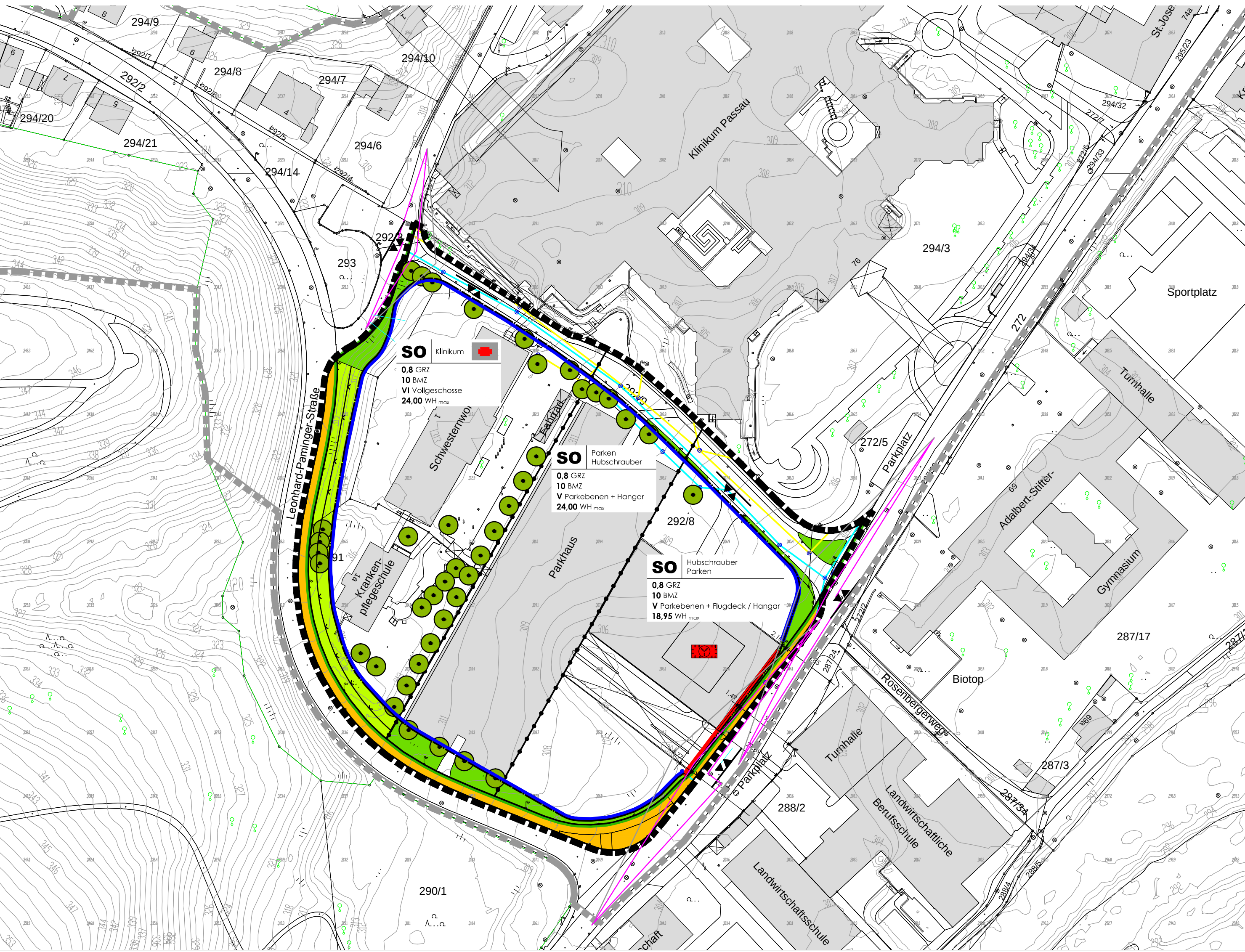
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit wirksam werdender
Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während
der Dienstzeiten bereit.

Passau,
Stadt Passau

Siegel

Oberbürgermeister





PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **SO** Sondergebiete gem § 11 BauNVO
Klinikum, Parken, Hubschrauber

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **GRZ** 0,8 - zulässiges Höchstmaß nach §19 nach BauNVO
- 2.2 **GFZ** nicht festgesetzt
- 2.3 **BMZ** 10 - zulässiges Höchstmaß nach §21 nach BauNVO
- 2.4 **VI** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2.5 **WH_{max}** Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze
Die Wandhöhe ist nach Art. 6, Abs. 4, BayBO zu bestimmen

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- 3.1 **O** offene Bauweise
- 3.2 **g** geschlossene Bauweise
- 3.3  Baulinie
- 3.4  Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

- 4.1  Klinikum

5. Flächen für überörtlichen Verkehr

- 5.1  Hubschrauberlandeplatz

6. Verkehrsflächen

- 6.1  Öffentliche Verkehrsflächen
(mit Fussweg)

- 6.2  Private Verkehrsflächen
(mit Fussweg)

- 6.3  Straßenbegrenzungslinie
(Trennung von öffentlichen und privaten Flächen)

- 6.4  Ein- und Ausfahrtsbereich

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

7.1  Regenwasserkanal

7.2  Mischwasserkanal

8. Grünflächen

8.1  Private Grünflächen

8.2  Grünstreifen mit Bepflanzung beidseits der Lärmschutzwand

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.1  Erhaltung von Bäumen

10. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

10.1  Lärmschutzwand (privat)
Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109

11. Sonstige Planzeichen

11.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches "Krankenhaus" - 2. Änderung

11.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches "Krankenhaus" - 5.14

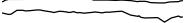
11.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

12. Hinweise

12.1  bestehende Flurstücksgrenze

12.2 294/3 Flurstücksnummer

12.3  bestehende Gebäude mit Hausnummer

12.4  Höhenlinien

12.5  Sichtdreiecke (innerhalb von Sichtdreiecken an Einmündungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf die Sicht ab 0,80 m Höhe nicht beeinträchtigt werden)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Bauliche Nutzung

1 Tiefgaragen, Garagen, Carports

Tiefgaragen soweit nicht gesondert ausgewiesen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind auf das Hauptgebäude bezüglich Material, Fassadengestaltung und Dachausbildung abzustimmen.

2 Nebenanlagen

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

3 Verkehr

3.1 Verkehrsgutachten

Im Verfahrensverlauf ist zu den Verkehrsauswirkungen ein Verkehrsgutachten zu erstellen, das nachweist, daß es nach Ausweitung der Stellplatzkapazität im Bereich der Parkhauszufahrt zu keinen Beeinträchtigungen des Verkehrs im öffentlichen Straßennetz (Innstraße, Leonhard-Paminger-Straße) kommt.

B Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1 Gebäude

1.1 Die Gebäude sind bei Hanglage so zu errichten, dass die Oberfläche des Grundstückes in ihrer Höhenentwicklung weitgehend erhalten bleibt. Durch Gebäudestaffelung sollen massive Geländeabtragungen verhindert werden.

1.2 Dachausbildung

Als Dachausbildung sind differenzierte Dachformen wie Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Pultdach und Flachdach mit einer Neigung von 0°-20° zulässig.

Als Deckungsmaterialien sind zulässig: Blecheindeckung, Faserzement-Platten und Ziegel- bzw. Betonsteinplatten (in Naturtönen).

Unbeschichtete Kupfer- und Zinkdachflächen sind zu vermeiden, bleigedeckte Dachflächen sind unzulässig.

Bei Gebäudetiefen über 18 m muss ein geneigtes Dach in mehrere gleichartige Dachflächen aufgeteilt werden. Flachdächer sind zu begrünen.

1.3 Fassaden

Werbeanlagen an Fassaden müssen sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur des jeweiligen Gebäudes eingliedern und sind genehmigungspflichtig.

2 Außenanlagen

2.1 Stützmauern

Sichtbare Stützmauern sind nur bei Gelände oder betriebsbedingten Erfordernissen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 3,00 m haben und sind durch Vorpflanzung oder Pflanzung von überhängenden Arten einzugrünen.

2.2 Böschungen

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.

2.3 Einfriedungen / Mauern

Zulässig sind Metall- und Maschendrahtzäune, Höhe max. 2,5 m.

Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.

Hecken in freiwachsender und geschnittener Form.

3 Immissionsschutz

3.1 Zur Innstraße bzw. zur Leonhard-Paminger-Straße gelegene Außenbauteile sind entsprechend DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III auszuführen.

Eine Abschirmung durch vorgelagerte Bauteile kann berücksichtigt werden.

3.2 An der Leonhard-Paminger-Straße ist im Bereich östlich des Schwesterwohnheimes eine private Lärmschutzwand (fugendicht, Flächengewicht ca. größer 10kg/m² und ca. 1,70 m hoch) zu errichten.

4 Abwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Im Falle einer evtl. weiteren Erweiterung der Bebauung sind die Anschlußstellen an die städtischen Kanalleitungen mit der Stadt Passau / Dienststelle Stadtentwässerung abzustimmen.

Die weiteren Details der Entwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau / Stadtentwässerung zu regeln.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.

5 Versorgungs- und Telefonleitungen

Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6 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 Zufahrten müssen den bauaufsichtlich, eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Die Möglichkeiten zur Anleiterung 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.

7 Löschwasserbereitstellung

Eine ausreichende Löschmittelversorgung, insbesondere Löschwasserversorgung für den Grundsatz kann laut Auskunft der Stadtwerke über das Leitungsnetz der Stadtwerke Passau bereitgestellt werden.

Die Sicherstellung eines evtl. darüber hinausgehenden Löschmittelbedarfs, insbesondere für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.

8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und im Einvernehmen mit der Stadt zu erstellen.

9 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

9.1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind sowohl auf Dachflächen als auch auf senkrechten Bauteilen wie Außenfassaden zulässig.

C Grünordnung

1 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

a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

1.1 Bepflanzung Aufbau von Grünzügen

Mindestens 20% der privaten Grundstücksflächen im Sondergebiet sind als Grün- bzw. Gehölzflächen ohne jede Versiegelung oder Inanspruchnahme anzulegen.

Durch Planzeichen festgesetzte Grün- bzw. Gehölzflächen sind darauf anzurechnen.

1.2 Wird eine Nutzung des Baurechts auf den Grundstücken in Anspruch genommen, so ist zugleich ein Baum je 400 m² Grundstücksfläche zu pflanzen: 1 großkroniger Laubbaum (1. Wuchsordnung) oder 2 kleinkronige Laubbäume (2. Wuchsordnung). Die planlich festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen.

1.3 Bepflanzung Parkplätze

Zur Begrünung von Stellplätzen ist pro 5 Stellplätze ein Baum 1. Wuchsordnung gemäß C 1.6.1 in einer angesägten oder bepflanzten Baumscheibe zu pflanzen.

1.4 Die Bepflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulasträgers. Die Bepflanzung darf nicht in das Lichtraumprofil der Straße ragen. Auf die Straßenentwässerung ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

1.5 Zur Förderung der Verdunstung und Versickerung sowie zur natürlichen Reinigung von Oberflächenwasser durch bewachsenen Boden sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Es wird empfohlen, dezentrale Versickerungsflächen vorzuhalten und Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung heranzuziehen.

1.6 Artenauswahl für Neupflanzungen, Pflanzpflicht

Neupflanzungen sind Landschaftsgerecht vorzunehmen. Die Artenauswahl ist dabei der „potentiellen natürlichen Vegetation“ anzugleichen (Hainsimsen-Buchenwald) bzw. nach Wuchsgebiet entsprechend der naturräumlichen Gliederung dem Naturraum 408 Passauer Abteiland und Neuburger Wald.

1.6.1 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch 3xv.mB, STU 18-20 cm oder 20-25 cm

Acer Platanoides	Spitzahorn
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus Betulus	Hainbuche
Fagus Sylvatica	Rotbuche
Quercus Robur/Petraea	Stieleiche/Traubeneiche
Tilia Cordata/Platyphyllos	Winterlinde/Sommerlinde
Ulmus Minor	Feldulme

1.6.2 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3xv.mB, STU 16-18 cm

Acer Campestre	Feldahorn
Crataegus Monogyna	Weißdorn
Malus Domestica	Wildapfel
Prunus Avium	Vogelkirsche
Sorbus Aucuparia	Eberesche

1.6.3 Strauchgehölzpflanzungen

Pflanzqualität: v. Str, 5 Triebe, Höhe 60-100 cm , 100-150 cm

Cornus Mas	Kornelkirsche
Cornus Sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus Avellana	Hasel
Euonymus Europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum Vulgare	Rainweide
Lonica Xylosteum	Heckenkirsche
Prunus Spinosa	Schlehe
Rhamnus Frangula	Faulbaum
Rosa Canina	Hundsrose
Rosa Glauca	Hechtrose
Sambucus	Holunder
Nigra/Racemosa Viburnum Lantana	Wolliger Schnellball
Viburnum Opulus	Gemeiner Schneeball

1.6.4 Ergänzend zugelassen für strauchartige und bodendeckende Bepflanzungen in privaten Freiflächen, Verkehrsgrünflächen, gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen, Baumscheiben.

Pflanzqualität: v. Str./Tb/Co je nach Art

Amelanchier Lamarchii	Felsenbirne
Forsythia spec.	Goldglöckchen
Philadelphus Virginalis	Pfeifenstrauch
Kolkwitzia spec.	Kolkwitzie
Lonicera spec.	Heckenkirsche
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	Rosen/Bodendeckerrosen
Spirea spec.	Spierstrauch

1.7 Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl nach Nr. 1.6 freigestellt, soweit möglich soll autochtones Pflanzmaterial verwendet werden.

Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze wie Blaufichte, Hängebuche oder Serbische Fichte.

1.8 Pflege der Pflanzung

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

1.9 Behandlung des Oberbodens

Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

Vor Baubeginn abschieben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke; aufsetzen in Mieten von max. 3,0 m und 1,5 m Höhe.

Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung.

1.10 Zu erhaltender Baum- und sonstiger Vegetationsbestand ist vor Beginn von Bauarbeiten durch geeignete Baumassnahmen zu schützen. Vorhandener Gehölzbestand auf Grün- und Freiflächen soll, wenn der Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen enthält, erhalten werden.

1.11 Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Versorgungsträgern bzw. nach dem Nachbarrecht zu beachten.

2 Verkehrsflächen

2.1 Stellplätze und Privatwege

Stellplätze und Privatwege sind, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist, mit wasserdurchlässigen Belägen wie folgt zu gestalten:

- Betonpflaster mit Rasenfuge, grau
- Natursteinpflaster mit Rasenfuge
- Rasengittersteine
- Schotterrasen

3 Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus der grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.

4 Empfehlungen

4.1 Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Dächer bzw. Teile von Dächern zu begrünen (Wasserrückhaltung, Klimatischer Ausgleich, Verdunstung)

4.2 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, an Fassadenflächen, die auf eine größere Länge keine gliedernden Maueröffnungen aufweisen, eine Fassadenbegrünung vorzusehen (Arten: z.B. wilder Wein, Meurerwein, Efeu, Jelängerjelierber, Geißblatt).