

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT PASSAU

"WOHNEN KOHLBRUCK III"

4. ÄNDERUNG

GEMARKUNG: HAIDENHOF

		STATUS	DATUM
 M 1 : 1000	BEARBEITET		12.02.2016
	GEÄNDERT		30.06.2016
ARCHITEKT / STADTPLANUNG	koeberl doeringer architektenpartnerschaft	Messestraße 6 94035 Passau	+49 (0) 851 989 000 400 +49 (0) 851 909 000 430 info@koeberl-doeringer.com www.koeberl-doeringer.com

Verfahren

Die 4.Änderung vom ~~19.05.2016~~ hat mit Begründung vom 30.05.2016

~~.....~~ bis 13.06.16 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im
Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 13. vom ~~19.05.2016~~ bekanntgemacht.

Die Stadt Passau hat mit Beschluss vom ~~19.07.16~~ dieser Änderung gemäß §10 BauGB
i.V.m.Art 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 28. Juli 2016

Oberbürgermeister

Die 4.Änderung wird gemäß §10 Abs.3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt
der Stadt Passau Nr. 11.. am ~~12.04.17~~ rechtsverbindlich. Die 4.Änderung mit Begründung
liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für
Stadtplanung und Stadtgestaltung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 7. April 2017

Oberbürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN



Teil A. PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1
- 
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 3,4,5 sind nicht zugelassen

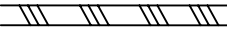
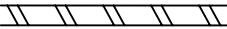
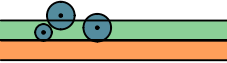
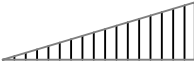
2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1
- GRZ zulässig max. 0,6
- 2.2
- GFZ zulässig max. 1,2
- 2.3
- III 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- 2.4
- Maximale Wandhöhe nach Teil B 1.1

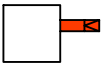
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1
- 
- offene Bauweise
- 3.2
- 
- Baugrenze
Die Abstandsflächen zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches sind nach Art. 6 BayBo einzuhalten
- 3.4
- FD
- Flachdach
- 3.5
- 
- Umgrenzung für Tiefgarage

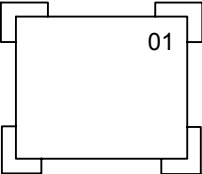
4. Verkehrsflächen

- 4.1
- 
- Straßenverkehrsflächen öffentlich
- 4.2
- 
- Straßenbegrenzungslinie
- 4.3
- 
- Eigentümerweg öffentl.
- 4.4
- 
- Fußweg und Radweg/Eigentümerweg öffentl.
- 4.5
- 
- Fußweg (öffentlich)
- 4.6
- 
- Straßenverkehrsfläche, mit Straßenbegleitgrün, öffentlich
- 4.7
- 
- Sichtfelder bei Ausfahrten

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1  Tiefgaragenzu- und -ausfahrt
- 5.3  Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag
Stellplätze für Fahrräder siehe Teil B
Ziffer 2.4
- 5.4  Geltungsbereichsgrenze
der 4. Änderung
- 5.5  Spielplatz privat
- 5.6  Lärmschutzaufgaben siehe Festsetzung
Lärmschutz Teil B, Ziffer 7
- 5.7  Löschwassertank 96m³/h (Standortvorschlag)

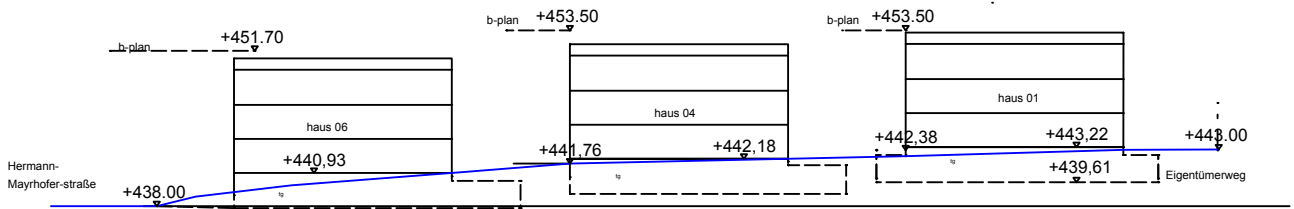
Hinweise

-  Bushaltestelle
-  Höhenlinien mit Höhenangaben
-  Böschung
-  vorgeschlagene Grundstücksteilung
-  vorhandene Bebauung
-  Flurstücksnummer
-  Grundstücksgrenzen
-  Geländeschnittführung
-  geplanter Baukörper mit Nummer

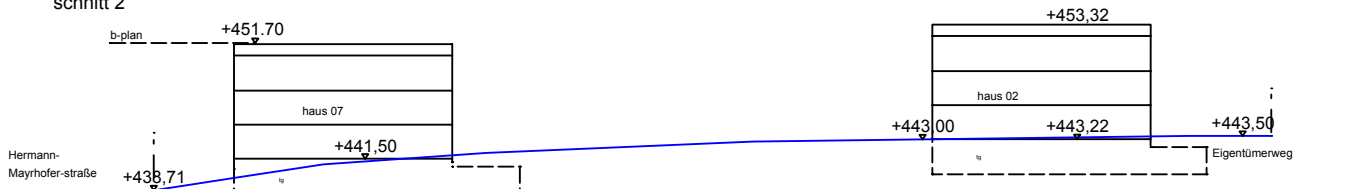
1.1 Die Wandhöhe wird gemäß Art 6. Abs.4 BayBO festgesetzt.

Maximal Zulässige Höhe der Außenwände, Oberkante Attika ohne Aufbauten aus 1.3 :

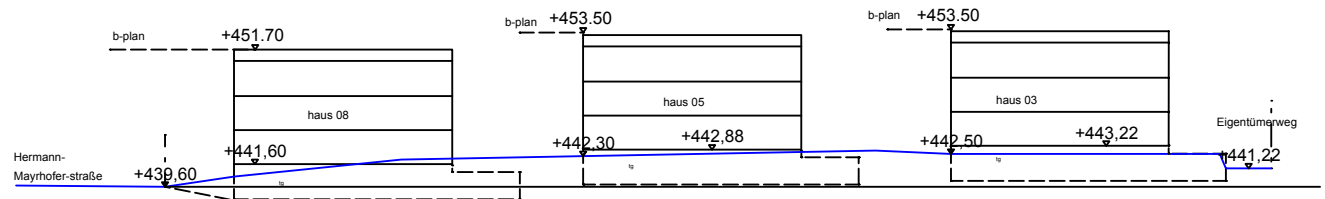
schnitt 1



schnitt 2



schnitt 3



Blau = Urgeländelinie

1.2 Dachdeckung

Bekiesung, Folie, Begrünung und wasserdurchlässiger Terrassenbelag zulässig

1.3 Dachaufbauten

Photovoltaikanlagen bis 30cm über Attika, technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten und Treppenausgänge, Pergolen (max. 3 Stück je Wohngebäude mit einer max. Fläche von 22m² pro Pergola) dürfen mit mobilen horizontalem Sonnenschutz ergänzt werden. Schutzgeländer müssen mind. 2,00m von der Außenwand zurückversetzt angeordnet werden.

1.4. Abgrabungen und Aufschüttungen:

Entlang der Außenwände sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 1m zulässig. Entlang der Hermann-Mayrhoferstraße sind diese bis zu 2m zulässig. Darüberhinaus sind Überschreitungen nur bei Tiefgaragenein- und -ausfahrten, sowie -zuwegungen zulässig.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

2.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Umgrenzung für Tiefgaragen zulässig

2.3 Pro Wohneinheit ist mind. 1 Fahrradabstellplatz zu errichten. Der Stellplatz muss so beschaffen sein, dass der Rahmen eines Fahrrades diebstahlsicher angeschlossen werden kann.

Die Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über Rampen oder über Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein. Ein geeigneter Fahrradabstellplatz hat eine Mindestgröße von 1,25m²

2.4 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNvo können, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

2.5 Eventuell anfallende Kosten für den Umbau der Erschließungsanlagen (Bordsteinabsenkungen etc.) gehen zu lasten des Antragstellers.

3. Grünordnung

3.1 Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist (z.B. Wasserschutz); zulässig sind Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decken. Hiervon ausgenommen sind Tiefgarageneinfahrten welche versiegelt werden dürfen. Bei Wegen, Lagerflächen und sonstigen Flächen soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt werden.

3.2 Tiefgaragen welche mit mind. 40cm Erdüberdeckung versehen sind, können zum Freiflächenanteil dazugerechnet werden.

3.3 Zur öffentlichen Straße hin ist umlaufend ein 50cm breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Einfriedung freizuhalten, um notwendige Straßenbauarbeiten durch die Stadt Passau besser durchführen zu können.

3.4 Je 200m² überbauter Grundstücksfläche ist jeweils 1 großkroniger Baum zu pflanzen. (Stammumfang > 20-25cm)
Die Standorte der Baumpflanzungen sind im Zuge des Bauantragsverfahren mit einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan genehmigungsbedürftig.

3.5 Im Bereich der Stellplätze entlang der Hermann-Mayrhofer-Straße ist die dahinterliegende Tiefgaragenwand zu begrünen.

3.6 Zum Schutz der europäischen Brutvogelarten (§ 44 BNatSchG) haben unvermeidliche Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen.

4. Abstandsflächen

4.1 Art. 6 Abs. 5S. 1 und 2 BayBO findet keine Anwendung, d.h. die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben daher gegenüber den Maßgaben des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht Vorrang.

Dies gilt jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches. Zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo einzuhalten

5. Dienstbarkeiten

Die Dienstbarkeiten auf den zu widmenden Flächen weisen ein Leitungs-, Geh- und Radfahrt bzw. Fahrtrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (Stadt Passau) aus.

6. Entwässerung und Oberflächenentwässerung

- 6.1 Die gesamte Entwässerungsplanung hat im Trennsystem zu erfolgen. Die Entwässerungsplanung ist mit der Stadt Passau - Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Die Anschlusspunkte an die bestehenden städtischen Kanäle sind ebenfalls mit der Stadtentwässerung abzustimmen. Im Übrigen sind die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau zu beachten und einzuhalten.
- 6.2 Von den Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden. Der Schutz von evtl. Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen obliegt den einzelnen Grundstückseigentümern.

7. Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschmittelversorgung, insbesondere Löschwasserversorgung für den Grundschutz und zur Sicherstellung eines darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz ist sicher zu stellen. Vgl. DVGW-Arbeitsblattes W 405

Der „über das von der Stadt Passau zur Verfügung gestellte Löschwasser hinausgehende Löschwasserbedarf, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren (Brandschutzkonzept) zu ermitteln und ggf. durch einen ausreichend dimensionierten privaten Löschwassertank auf dem Baugrundstück sicher zu stellen.

8. Lärmschutz

1. Außenlärm

Das Bauvorhaben, bestehend aus nahezu identischen 8 Häusern, wird im geringen Maße vom Straßenverkehrslärm auf der Herman-Mayerhofer-Straße, der Gretli-Fuchs-Straße und der Straße Kohlbruck, vor allem aber vom Straßenverkehr auf der Staatstraße St 2110 beaufschlagt. Nach Angaben der Stadt Passau ist nach eigenen Zählungen, die höher liegen als die der Straßenbauverwaltung, der DTV bei 18.300 Kfz/24h, der LKW-Anteil liegt bei 3%.

Ausgehend von diesen Daten und einer zulässigen Geschwindigkeit von $v = 80 \text{ km/h}$ werden nach RLS-90 die Immissionspegel Tag für die Gebäudefassaden berechnet, durch Zuschlag von 3 dB(A) auf diese Immissionspegel erhält man die für die Dimensionierung der Außenbauteile relevanten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ L_a . Die nachfolgende Vor-Dimensionierung erfolgt nach der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109, Schallschutz im Hochbau.

2. Akustische Dimensionierung der Außenbauteile

Die Gebäude Nr. 3 und 8 in kürzester Entfernung zur St 2110 haben an ihren SO-Fassaden $L_a = 71$ bis 72 dB(A) und liegen damit im Lärmpegelbereich (LPB) V nach Tab. 8 der DIN 4109, das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Außenwand, Fenster, ggf. Rollladenkasten, Außenluftdurchlass ALD usw.) muss ein Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$ haben.

Bei großflächigen Verglasungen im 1.OG und 2.OG sind Fenster mit $R_w = 44 \text{ dB}$ (oberer Bereich Schallschutzklasse 4) erforderlich und Lüftungsdurchlässe mit $D_{n,e,w} = 64 \text{ dB}$.

Bei normalen Fensterflächenanteilen reduzieren sich diese Werte um 2 dB .

Großflächige Verglasungen

Fenster erf. $R_w = 44 \text{ dB}$ (oberer Bereich SSK 4) ALD $D_{n,e,w} = 64 \text{ dB}$

Übliche Fensterflächenanteile

Fenster erf. $R_w = 42 \text{ dB}$ (mittlerer Bereich SSK 4) ALD $D_{n,e,w} = 62 \text{ dB}$

An den seitlichen Fassaden (NO und SW) der Gebäude 3 und 8 und an der SO-Fassade des etwas zurückgesetzten Hauses 5 liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel zwischen 66 und 70 dB(A) , das entspricht dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß beträgt 40 dB . Alle oben genannten Schalldämmwerte reduzieren sich um 5 dB , d.h. Fenster sind in der Schallschutzklasse 3.

Großflächige Verglasungen

Fenster erf. $R_w = 39 \text{ dB}$ (oberer Bereich SSK 3) ALD $D_{n,e,w} = 58 \text{ dB}$

Übliche Fensterflächenanteile

Fenster erf. $R_w = 37 \text{ dB}$ (mittlerer Bereich SSK 3) ALD $D_{n,e,w} = 56 \text{ dB}$

An allen anderen Fassaden liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel unter 63 dB(A) , meist unter 60 dB(A) . Mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 und ALD mit $D_{n,e,w} = 50 \text{ dB}$ werden die Anforderungen der DIN 4109 erfüllt.

3. Pegelerhöhung an den Bestandsbauten infolge der geplanten

Baumaßnahme

Durch die geplante Bebauung ergeben sich an den Bestandsbauten entlang der Hermann-Mayrhofer- und der Gretli-Fuchs-Straße folgende Pegeländerungen gegenüber der Bestandssituation:

Hermann-Mayrhofer-Straße:

Für die Bestandsgebäude entlang der Hermann-Mayrhofer-Straße ergeben sich keine Pegelzunahmen. Im günstigsten Fall ergibt sich durch die Baumaßnahme eine Pegelminderung von ca. $0,5 \text{ dB(A)}$. Die ist dem Umstand geschuldet, dass die geplanten 8 Punkthäuser den Straßenlärm, speziell die Emissionen der St 2110, zum Teil abschirmen.

Gretli-Fuchs-Straße:

Für die Bestandsgebäude entlang der Gretli-Fuchs-Straße ergeben sich infolge der geplanten Baumaßnahme marginale Pegelzunahmen. Im ungünstigsten Fall beträgt die Pegelzunahme ca. $0,8 \text{ dB(A)}$.

Allgemein kann man davon ausgehen, dass bei einem gleichbleibenden, gleichartigen Geräusch (z.B. Straßenlärm) ein Schallpegelunterschied von $< 1 \text{ dB(A)}$ für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar ist.

München, 08.12.2014

Ingenieure Süd GmbH

9. Bezüglich Antennen, Satellitenschüssel und Kleintierhaltung gelten die textlichen Festsetzungen ("Teil B") Ziffer I Nrn. 4.1 bis 4.3 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Wohnen Kohlbruck III", 3.Änderung.

Bezüglich der Grünordnung ist die Ziffer II der textlichen Festsetzung der o.a. 3.Änderung heranzuziehen- soweit unter den textlichen Festsetzungen Nr. 3 "Grünordnung" der vorliegenden 4.Änderung keine abweichende Regelung getroffen wurde.

Teil C HINWEISE

Für die Entwässerung des Oberflächenwassers auf dem eigenen Grundstück wird die Herstellung einer Zisterne empfohlen.