

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"KRANKENHAUS"
3. ÄNDERUNG
GEMARKUNG: ST. NIKOLA

STADTPLANUNG



M 1 : 1000

STATUS

DATUM

NAME

VORENTWURF

22.03.2017

VON DOBSCHÜTZ

ENTWURF

03.07.2017

VON DOBSCHÜTZ

SATZUNGSFASSUNG

05.10.2017

VON DOBSCHÜTZ



Architekten Ingenieure Generalplaner

HAID + PARTNER

Krelingstraße 33 · 90408 Nürnberg · Fon 091 | 93 55 39 0 · www.haid-architekten.de

VERFAHRENSVERMERKE

GEMARKUNG: ST. NIKOLA

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 03.07.2017 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 04. 08.2017 BIS 15.09.2017 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 21 VOM 26.07.2017 BEKANNTGEMACHT.

DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 13.11.2107 GEMÄSS §10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

STADT PASSAU
PASSAU, DEN 17. NOVEMBER 2017

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER

DER TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES STIMMT MIT DEM SATZUNGSBESCHLUSS DER STADT PASSAU VOM 13.11.2017 ÜBEREIN.

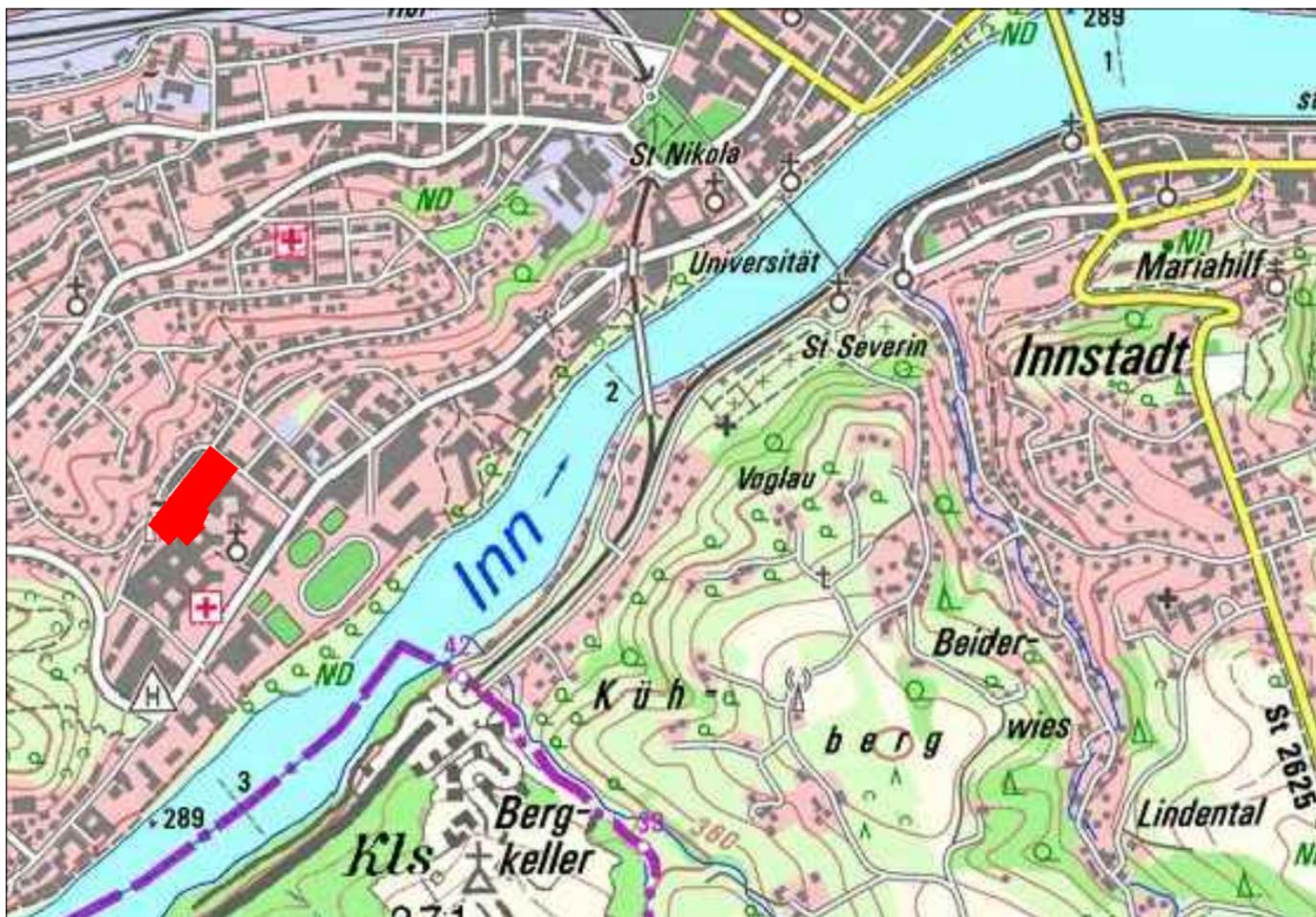
DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS §10 ABS.3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 32 AM 22.11.2017 RECHTSVERBINDLICH.

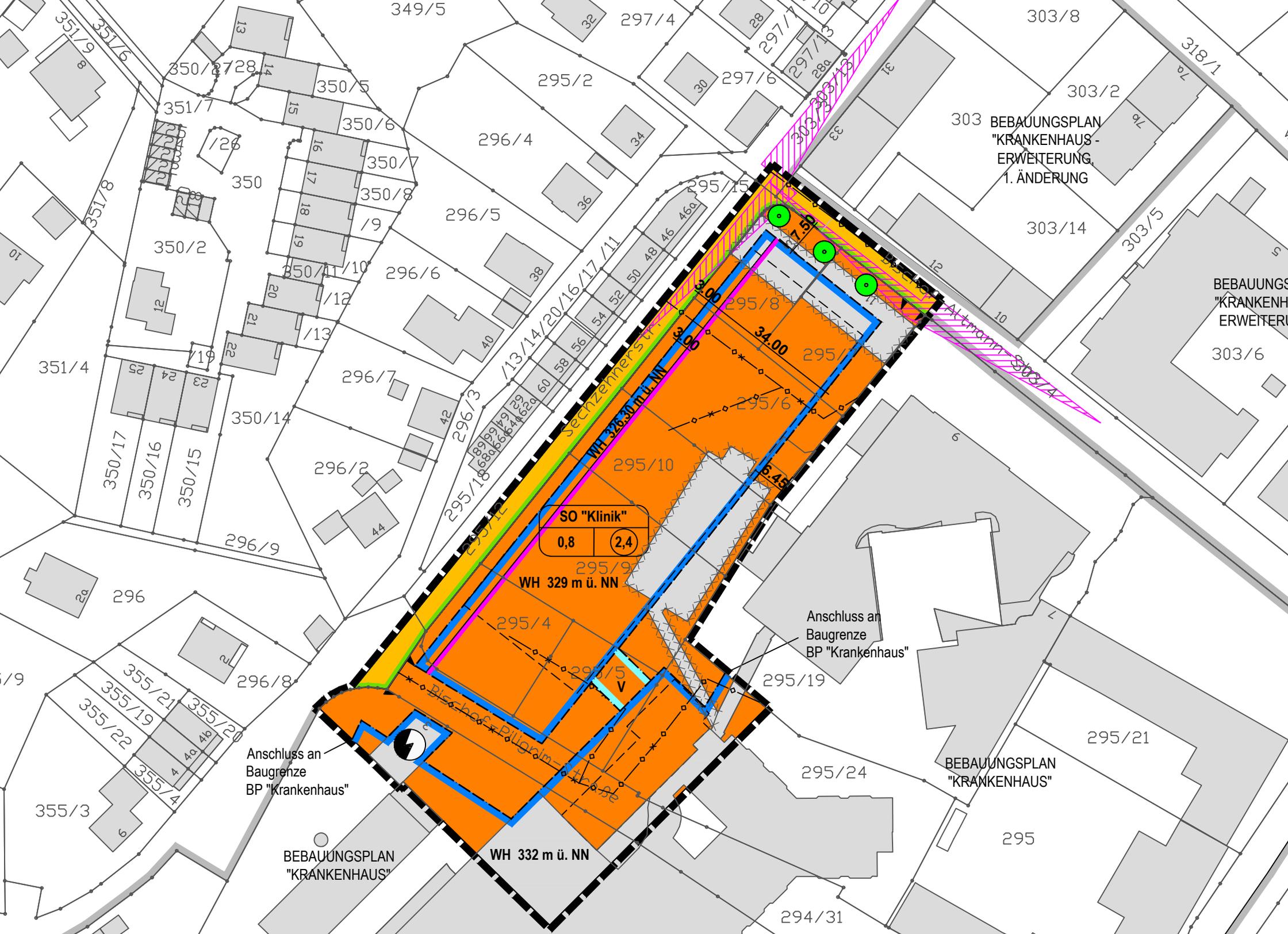
DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

STADT PASSAU
PASSAU, DEN 17. NOVEMBER 2017

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER





SO "Klinik"
0,8 2,4

WH 329 m ü. NN

WH 332 m ü. NN

BEBAUUNGSPLAN
"KRANKENHAUS -
ERWEITERUNG,
1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGS
"KRANKENH
ERWEITERU

BEBAUUNGSPLAN
"KRANKENHAUS"

BEBAUUNGSPLAN
"KRANKENHAUS"

Anschluss an
Baugrenze
BP "Krankenhaus"

Anschluss an
Baugrenze
BP "Krankenhaus"

Sechszehnerstich
1:16

296/4

303/8

318/1

303/2

303/14

303/5

303/6

351/4

350/2

296/7

350/14

296/2

296/3

295/10

296/9

296

296/8

295/19

295/21

295

294/31

355/3

355/21

355/19

355/22

355/4

4a 4b

4

6

2

2a

2b

2c

2d

2e

2f

2g

2h

2i

2j

2k

2l

2m

2n

2o

2p

2q

2r

2s

2t

2u

2v

2w

2x

2y

2z

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO

SONSTIGES SONDERGEBIET "KLINIK" GEMÄSS BAUNVO IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG V. 23. JANUAR 1990

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 MAX. ZUL. GRUNDFLÄCHENZAHL

(2,4) MAX. ZUL. GESCHOSSFLÄCHENZAHL

WH MAX. ZUL. WANDHÖHE

1.3 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE



BAUGRENZE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER WANDHÖHEN



BAUGRENZE VERBINDUNGSGANG, VGL. TEXTLICHE FESTSETZUNG 4.1

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH



SICHTFELD: VON ALLEN SICHTBEHINDERNDEN GEGENSTÄNDEN FREIZUHALTEN; DIE MEHR ALS 80CM ÜBER DIE FAHRBAHN RAGEN

1.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



ZU PFLANZENDER BAUM

1.6 SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 3. ÄNDERUNG

HINWEISE



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN



GRENZE VON GELTUNGSBEREICHEN ANGRENZENDER BEBAUUNGSPLÄNE



BESTEHENDE GEBÄUDE MIT HAUSNUMMER

296/2

FLURSTÜCKSNUMMER



HÖHENLINIE MIT ANGABE IN METER ÜBER NN



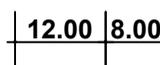
ABBRUCH



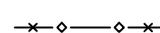
BEBAUUNGSVORSCHLAG



ANLAGE FÜR ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG



MASSE IN METERN



BESTEHENDE KANALLEITUNGEN, ZU ENTFERNEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krankenhaus“, 3. Änderung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ festgesetzt. Das Sondergebiet „Klinik“ dient insbesondere der Unterbringung des Krankenhauses Passau sowie anderen Gebäuden und Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke und den zugehörigen Einrichtungen.
- 1.2 Im Sondergebiet SO „Klinik“ sind allgemein zulässig:
- Kliniken mit dazugehörigen Gebäuden für ambulante Behandlungen und Nachsorgen
 - Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die stationäre Behandlung und Nachsorge (wie z.B. Bettenhäuser)
 - Büro- und Verwaltungsräume, sofern sie den festgesetzten, in den Sondergebieten allgemein zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen
- 1.3 Im Sondergebiet SO „Klinik“ sind darüber hinaus zulässig
- Betriebswohnungen
 - Einzelhandel, der in unmittelbar räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Nutzung von Krankenhaus und Seniorenzentrum steht (z. B. Apotheke, Kiosk, Blumenladen) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 300 qm
 - der Gebietsversorgung dienende Cafés, Bistros und Dienstleistungseinrichtungen, die in unmittelbar räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Nutzung der Klinik steht (z.B. Frisör etc.) bis zu einer Gesamtfläche von maximal 400 qm
 - Gebäude für ambulante Behandlungen und Nachsorgen (Ärztehaus)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Als Wandhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. mit der Oberkante der Attika bezogen auf NN.
- 2.2 Im Sondergebiet SO „Klinik“ darf die zulässige Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- 2.3 Im Sondergebiet SO „Klinik“ dürfen notwendige untergeordnete Dachaufbauten für die Unterbringung technischer Anlagen (z. B. Aufzugsmaschinenraum, Lüftungstechnische Anlagen) die Geschossfläche um maximal 30 vom Hundert des unmittelbar darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

3. BAUWEISE

Im Sondergebiet wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Die unter der Erde befindlichen Bauteile dürfen bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 4.1 Innerhalb des Baufensters mit der Bezeichnung V ist eine oberirdische Verbindung zwischen den beiden Hauptbaufenstern in Form eines maximal 4 m breiten Verbindungsbauteils zulässig, dessen Oberkante max. 329 m ü. NN beträgt.
- 4.2 Eine Unterbauung des Grundstücks ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese oberirdisch nicht wirksam wird.
- 4.3 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Balkone, Eingänge, Windfänge bis zu einer Tiefe von 0,5 m ist zulässig. Dies gilt nicht für die Baugrenze entlang der Sechzehnerstraße.
- 4.4 Überdachungen der Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen bzw. zum Wirtschaftshof sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Im Sondergebiet SO „Klinik“ zulässig, wenn sie nicht größer als 10 qm und in der Summe nicht mehr als 150 qm groß sind.

6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE FAHRRADABSTELLPLÄTZE

Im Sondergebiet SO „Klinik“ sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Für Fahrräder sind Stellplätze in ausreichender Anzahl vorzusehen und so zu errichten, dass zur Sicherung der Rahmen abgeschlossen werden kann. Die Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein. Die Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze bemisst sich wie folgt:

- 1 Stellplatz pro 10 Krankenhausbetten.

7. SICHTDREIECKE

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an Straßenmündungen im Bereich der Sichtdreiecke sichtbehindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m (gemessen von der OK Straße) überschreiten.

8. VER- UND ENTSORGUNG

- 8.1 Entwässerung, allgemein: Die Grundstücksentwässerungsanlage ist soweit möglich im Trennsystem herzustellen. Das anfallende Oberflächenwasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Wenn eine Versickerung oder ein geeignetes Ableiten in ein Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich sein sollte, kann ein Einleiten in den öffentlichen Kanal zugelassen werden. Zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation hat die Einspeisung des Oberflächenwassers gedrosselt zu erfolgen. Diesbezüglich ist die gesamte Entwässerungsplanung des Vorhabens mit der Dienststelle 450, Stadtentwässerung abzustimmen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Entwässerung ist in den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau / Dienststelle Stadtentwässerung zu regeln.
- 8.2 Abwasser: Das anfallende Schmutzwasser ist über neu zu errichtende Kanalleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. über das klinikeigene Grundstück dem Mischwasserkanal in der Innstraße zuzuführen.
- 8.3 Oberflächenwasser: Zur Förderung der Verdunstung und Versickerung sowie zur natürlichen Reinigung von Oberflächenwasser durch bewachsenen Boden sind, soweit technisch möglich, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Unbelastetes Oberflächenwasser der Gebäude-, Verkehrs- und sonstigen Sondergebietsflächen ist, wie unter Punkt 8.1, gedrosselt in einen Regenwasserkanal bzw. den Mischwasserkanälen einzuleiten. Belastetes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung durch geeignete Maßnahmen zu klären bzw. über den Schmutzwasserkanal abzuleiten.
- 8.4 Stromversorgung, Medien: Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
- 8.5 Löschwasser: Eine ausreichende Löschwasserversorgung für das gesamte Baugebiet wird über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Passau sichergestellt.

9. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 9.1 Im Sondergebiet SO „Klinik“ sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- 9.2 Dachaufbauten sind einzuhausen und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.
- 9.3 Solarnutzung: Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auch an den senkrechten Bauteilen, wie Außenwänden und Brüstungen, zulässig.
- 9.4 Stützmauern: Sichtbare Stützmauern sind nur bei statisch und geländebedingten Erfordernissen zulässig. Ihre Höhe beträgt maximal 1 m. Sie müssen einen Grenzabstand von mindestens 3 m haben und sind durch Pflanzung von überhängenden Arten zu begrünen.
Dies gilt nicht für die unterirdische Zufahrtsrampe zum Wirtschaftshof.

10. GRÜNORDNUNG UND GRÜNORDNERISCHE AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

- 10.1 Es sind heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 18–20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zum Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort mit gleicher Qualität vorzunehmen. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 1,5 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten.
- 10.2 Nicht befestigte Freiflächen innerhalb des Sondergebiets SO „Klinik“ sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen.
- 10.3 Die Dächer der Gebäude im Sondergebiet SO „Klinik“ sind auf mindestens 60% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche kleiner als 20 qm ist.
- 10.4 Wege und ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasenspflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen oder dort anfallende Oberflächenwasser seitlich zu versickern, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen.

HINWEISE

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht und sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde der Stadt Passau bekannt zu machen.

Wasserhaltung während der Bauzeit: Eine umfängliche Wasserhaltung ist nicht erforderlich, lediglich die Abführung von Niederschlags-, Schicht- und Tagwasser. Während der Bauarbeiten ist das anfallende Schicht- und Niederschlagswasser über ein umlaufende Ringdrainage und zugehörige Pumpensümpfe auf der hangabwärts gelegenen Baugrubenseite zu fassen und in eine Vorflut abzuführen.

Flächen für Feuerwehr (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der "Richtlinien über die Flächen der Feuerwehr" (Stand Februar 2007) einzuhalten. Die baulichen Anlagen müssen ganzjährig über ausreichend breite und tragfähige befestigte Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein. Die etwa notwendige Anleiterbarkeit durch Hubrettungsfahrzeuge (Drehleiter) ist besonders zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.