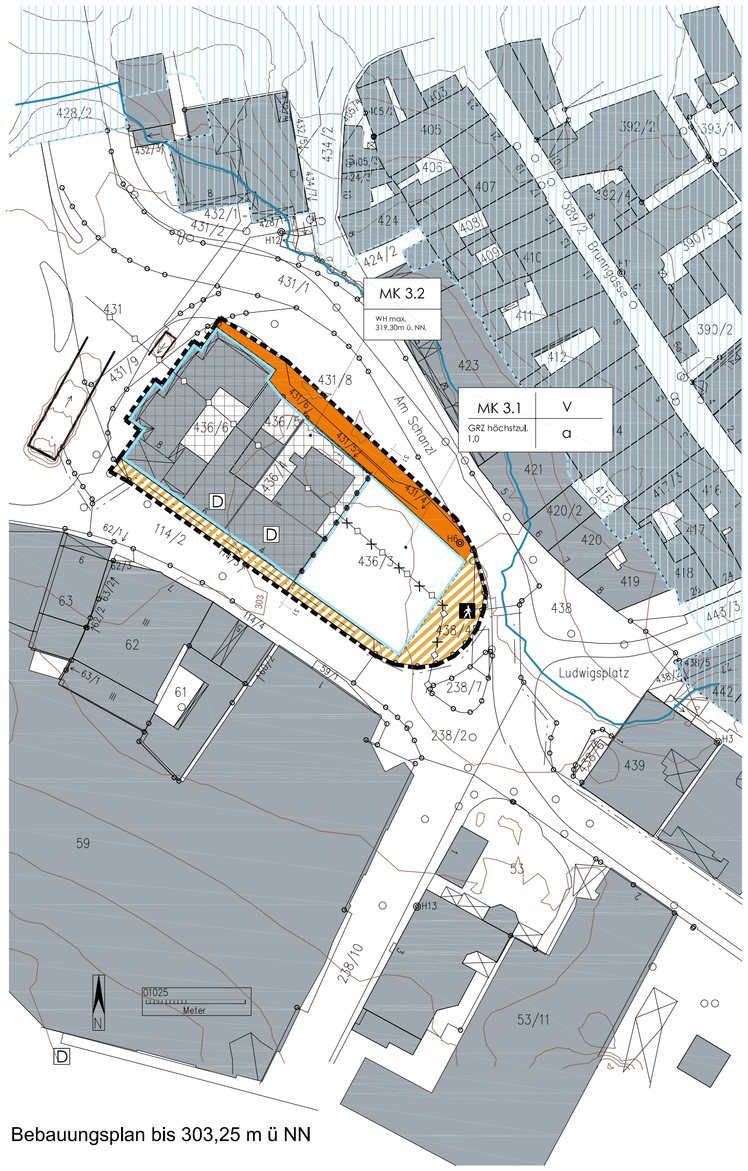
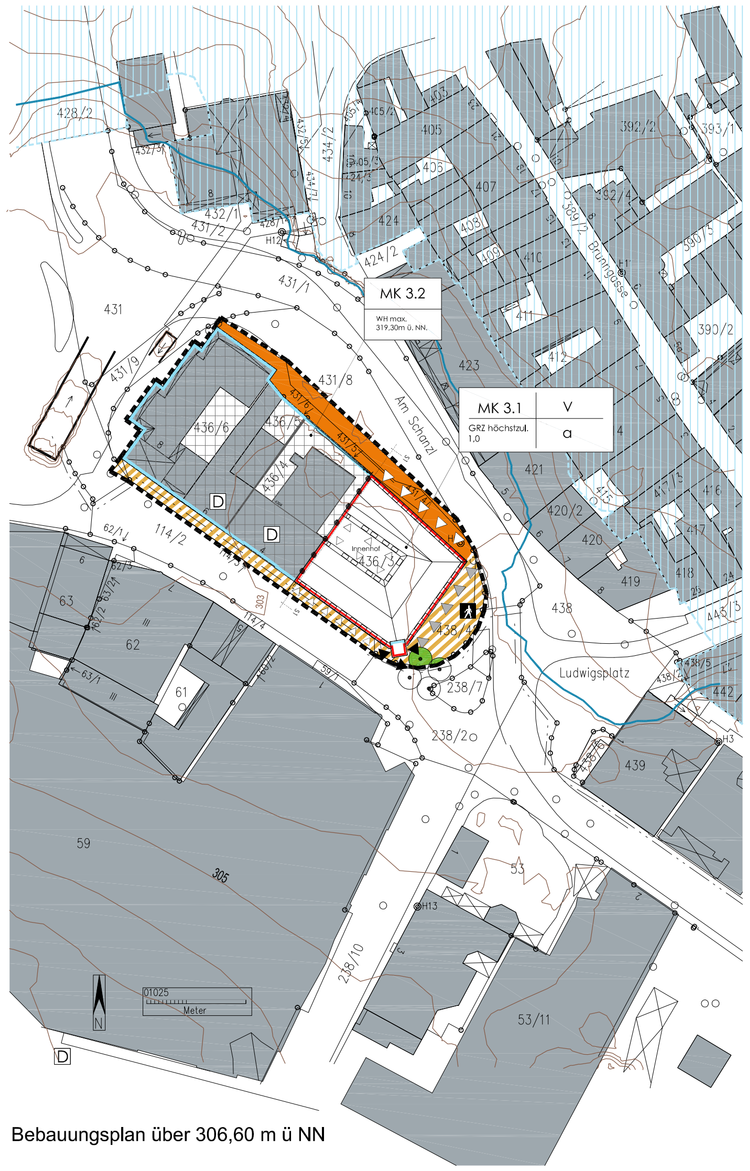
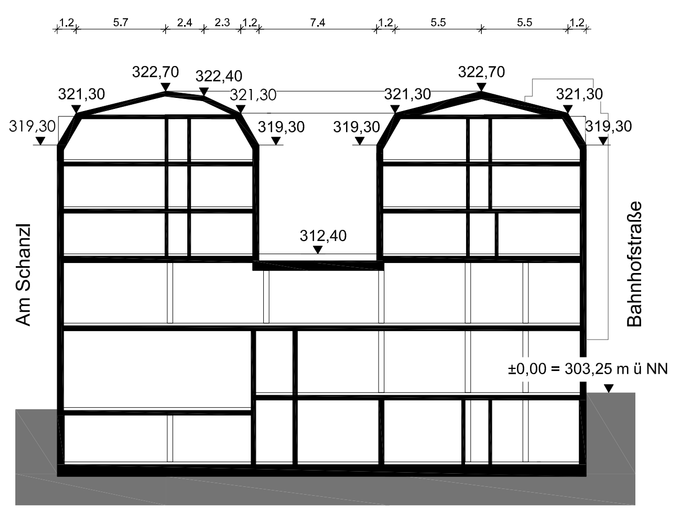


Bebauungsplan bis 303,25 m ü NN

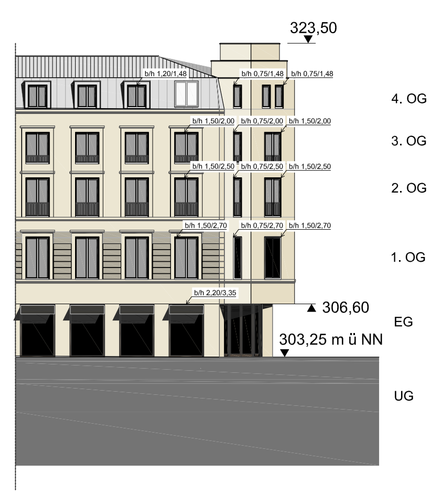


Bebauungsplan über 306,60 m ü NN

Bebauungsplan 303,25 - 306,60 m ü NN



Schnitt S1 - M 1 / 250
max. Wand- u. Firsthöhen entlang der Baulinie an der Grundstücksgrenze zu Flurnr. 436/4 (Grenzbebauung)



Teilansicht Bahnhofstraße A1 - max. Wandhöhen Turm / Fensterproportionen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"NEUE MITTE PASSAU - TEILGEBIET 1" - 3. ÄNDERUNG

I. Planliche Festsetzungen

(1) Art und Maß baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

qualifizierter Bebauungsplan MK 3.1

Art der Nutzung	Vollgeschosse
max.Wandhöhe	Bauweise

einfacher Bebauungsplan MK 3.2

Art der Nutzung
max.Wandhöhe

MK Kerngebiet

GRZ max. zulässige GRZ: 1,0

V max. Zahl der Vollgeschosse: V

WH Die max. Wandhöhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

MK 3.: max. Höhen siehe **Schnitt S1**.

max. Wandhöhen mit Ausnahme Turm u. Grenzbebauung: 319,30m ü. NN.

max. Wandhöhe Eckturm Bahnhofstraße / Ludwigsplatz: 323,50m ü. NN.

MK 3.2 : 319,30 m ü. NN.

maßgeblich ist der Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut

Baugrenze

Baulinie

a abweichende Bauweise. Es ist oberirdisch, innerhalb der Bauräume, an die Grundstücksgrenzen anzubauen. Es sind Gebäude mit einer Länge von über 50m zulässig.

(3) Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereiche

öffentliche Straßenverkehrsflächen hier: Ortsstraße

Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungzlinie

(4) Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

bestehender Mischwasserkanal

wird im Bereich der FlNr. 436 / 3 entfernt

(5) Grünordnung

öffentliche grüngärtnerische Pflegefläche

öffentliche bestehende Baumgruppe

(6) Sonstige Planzeichen

Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem Lärmpegel IV

Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem Lärmpegel V

Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem Lärmpegel VI

Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem Lärmpegel VII

Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung „NEUE MITTE PASSAU, TEILGEBIET 1“ (grenzt an das Ensemble Altstadt und liegt im Bereich des Sanierungsgebietes SG IX Neue Mitte u. im Untersuchungsgebiet UG Passau Altstadt)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

II. Textliche Festsetzungen

(1) Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan als MK bezeichneten Flächen werden als "Kerngebiet" nach §7 BauNVO festgesetzt (§1 Abs. 3 BauNVO). Wohnnutzungen sind gem. §7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem 2. Obergeschoss zulässig.

Nicht zulässig: Tankstellen, Parkhäuser, Vergnügungsstätten und Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe

(2) Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den festgesetzten max. überbaubaren Flächen, den Höhenfestsetzungen sowie der höchst zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Für den gekennzeichneten Bereich des einfachen Bebauungsplanes ergibt sich das zulässige Maß der Nutzung aus den festgesetzten, maximal überbaubaren Flächen und den Höhenfestsetzungen.

Die als Höhenfestsetzung gewählte Wandhöhe definiert sich als 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.

(3) Baulicher Schallschutz

An allen mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in Abschnitt 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989)befinden, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung 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. Die Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind an den gekennzeichneten Fassaden je nach Planzeichen der Lärmpegelbereiche III bis VII gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

In den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind bevorzugt Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, in nicht gekennzeichneten Fassaden liegen. Wo eine derartige Grundrissorientierung im Einzelfall nicht möglich ist, müssen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über ein Fenster in einer gekennzeichneten Fassade belüftet werden können, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Anforderungen aus Abschnitt 1 sind auch bzgl. der Lüftungseinrichtungen zu beachten.

(4) Entwässerung

Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem herzustellen.

Da ein Regenwasserkanal hier nicht vorhanden ist bzw. in diesem bereits dicht bebauten Bereich auch nicht ohne unverhältnismäßigen Aufwand hergestellt werden kann, ist eine Einleitung in den städtischen Mischwasserkanal aus sicht der Dst. 450 Stadtentwässerung möglich. Diese Einleitung kann hier im vorliegenden Fall ohne Rückhaltung erfolgen. Ein Sickertest ist hier nicht erforderlich.

Gemäß DIN 1986-100 ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Einleitungsmenge und Anschlußpunkt sind mit der städtische Dienststelle Stadtentwässerung abzustimmen.

Die Entwässerungsplanungen sind diesbezüglich unter Beachtung und Einhaltung der Entwässerungssatzung mit der Stadt Passau / Dienststelle Stadtentwässerung abzustimmen.

Die Entwässerung ist in den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau / Dienststelle Stadtentwässerung zu regeln.

(5) Abwasserentsorgung

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten nicht für den als einfachen Bebauungsplan gekennzeichneten Teilbereich.

(1) Dachform

Zulässig sind Flachdach und Mansarddach.

Dachneigungen im Rahmen der Höhenfestsetzungen **Schnitt S1**

(2) Dachdeckung

Nicht zulässig sind:

- dauerhaft glänzende Metalle, profilierte Blechtafeln
- Beton- oder Ziegeldachplatten (ausgenommen Terrassenbeläge für Dachterrassen)

(3) Traufkanten / Dachüberstände

Die Traufkanten sind geradlinig und ohne Unterbrechungen auszubilden.
Dachüberstände sind nicht zulässig.

(4) Dachaufbauten

Dachgaupen sind mit folgenden Vorgaben zulässig:

- Seite Bahnhofstraße: max. 9 Dachgaupen
- Seite Ludwigsplatz: max. 8 Dachgaupen
- Seite Am Schanzl: max. 10 Dachgaupen
- Innenhof: max. 12 Dachgaupen

Die Gaupen sind mit einer maximalen Ansichtsfläche von 1,85m x 1,85m auszuführen. In den Randbereichen können die Gaupen durch Dachflächenfenster in der gleichen Größe ersetzt werden.

Die Lage der Gaupen ist achsial über den darunterliegenden Fenstern anzuordnen.

Technische Dachaufbauten sind unzulässig. Auf dem Eckturm Bahnhofstrasse/Ludwigsplatz ist ausnahmsweise eine künstlerische Gestaltung der Turmspitze in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und mit der Stadt Passau / Dienststelle Stadtgestaltung bis zu einer Höhe von max. 3m ab OK Turm zulässig.

(5) Fenstergrößen und Fassaden

Die Fenstergrößen sind in den einzelnen Geschossen im Verhältnis nach den Vorgaben der **Teilansicht A1** auszuführen.

Außenliegende Raffstoreanlage und Rollläden sind unzulässig.

Metall- bzw. Holzverkleidungen sind als Außenfassade unzulässig.

Die Materialien und die farbliche Gestaltung sind im Einvernehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und mit der Stadt Passau / Dienststelle Stadtgestaltung zu wählen.

(6) Höhe Turm Südostecke

Der Turm im Bereich der Südostecke ist nach den Höhenvorgaben der **Teilansicht A1** auszuführen.

(7) Gebäudegestaltung

Antennen- und Satellitenanlagen sind an den Fassaden und den einsehbaren Dächern unzulässig.

Werbeanlagen sind entsprechend der Werbeanlagensatzung der Stadt Passau auszuführen.

Die Satzung zum Schutz des Stadtbildes Passau ist insbesondere für Markisen und weiteres zu beachten.

IV Hinweise und nachrichtliche Übernahme

bestehende Gebäude

geplantes Gebäude mit Dachaufsicht

D Denkmalschutz, hier bestehendes Einzelbaudenkmal

Im Geltungsbereich befinden sich folgende 3 Bodendenkmäler:

- Abschnittsbefestigung der späten Hallstatt und frühen Latènezeit sowie unbefestigte Großsiedlung der späten Latènezeit
- Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der zweiten Stadtbefestigung von Passau
- Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der hoch- und spätmittelalterlichen Stadterweiterung von Passau (Neumarkt)

Für die Durchführung von Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalpflegerische Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Grundstücksgrenzen

Überschwemmungsgebiet

436/3 Flurnummern

HQ extrem

303 Höhenlinie

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom 11.05.2018 mit der Begründung hat vom 18.05.2018 bis 25.06.2018 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr.10 vom 09.05.2018 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 12.11.2018 gemäß §10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 16.11.2018

STADT PASSAU

.....

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 BauBG mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 29 vom 21.11.2018 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienstzeit bereit.

Passau, den 16. November 2018
STADT PASSAU

.....

Oberbürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"NEUE MITTE PASSAU - TEILGEBIET 1" - 3. ÄNDERUNG

M 1 / 1000

Entwurf: 11.05.2018

gefertigt von:

STADT LAND LEBEN

Stadt Land Leben GbR
Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation
Unterer Sand 3-5
94032 Passau
Fon +49 851 989082-50
Mobil +49 151 24049188
peter.semper@stadtlandleben.net