

SATZUNG über den Bebauungsplan Nr. 5.16 „Stadtspark“ 7. Änderung

Rechtsgrundlagen
Die Stadt Passau erlässt aufgrund

- §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den ursprünglichen rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5.16 „Stadtspark“. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5.16 „Stadtspark“ bleibt bestehen, soweit er nicht durch die gegenständliche Planung geändert wird.

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A Planzeichnung
Teil B Festsetzungen durch Planzeichen
Teil C Nachrichtliche Übernahmen
Teil D Hinweise durch Planzeichen
Teil E Festsetzungen durch Text
Teil F Hinweise durch Text
Teil G Begründung
Teil H Verfahrensvermerke

jeweils in der Fassung vom 26.02.2019.

A - Planzeichnung M 1:1.000



B - Festsetzungen durch Planzeichen

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZV 1990)

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

SO Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Studentisches Wohnen"

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, max. zulässig: 0,4

GFZ 1,5 Geschossflächenzahl, max. zulässig: 1,5

V Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse: 5

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Dachform (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

SD / FD zulässige Dachformen: Satteldach, Flachdach

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

a Straßenverkehrsfläche, öffentlich

a Bereich mit Ein- und Ausfahrt

a Straßenbegrenzungslinie

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

a Abwasserkanal, unterirdisch

Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

a öffentliche Grünfläche: Parkanlage mit Gehölzbestand, zu erhalten

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

a Erhaltungsgebot von Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

a Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

a Sichtfeld, innerhalb von Sichtfeldern darf die Sicht ab einer Höhe von 0,80 m nicht beeinträchtigt werden

C - Nachrichtliche Übernahmen

a Biotop
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; hier: Biotop der Stadtbiotopkartierung Nr. PA-1055-001, zu erhalten

a Baumwurfzone
Der Lastfall Baumwurf ist bei der Tragwerksplanung in einem 25-Meter-Bereich zu berücksichtigen. Siehe hierzu unter F - Hinweise durch Text.

D - Hinweise durch Planzeichen

a Altlastenfläche - Erddeponie
best. Auffüllung (möglicherweise besondere Gründung erforderlich)
Aufgrund des nicht im gesamten Planungsgebiet natürlich gewachsenen Bodens ist besonders auf Vorbelastung zu achten. Eine diesbezügliche Untersuchung vor Erschließung des Baugeländes (Einholung eines Fachgutachtens) ist erforderlich.

a Höhenlinie bestehend

a best. Gebäude

a Flurstücksnummer
z.B. 197/112

a best. Flurstücksgrenze

a Abbruch, hier Biotop

a alternative Durchquerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Passau

E - Festsetzungen durch Text (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,4; die maximal zulässige GFZ 1,5. Durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche kann die zulässige Grundfläche bis max. 0,6 überschritten werden.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Abstandsflächenrecht:

(1) Es gelten die Regelung des Art. 6 BayBO.
(2) Abweichend von Abs. 1 wird für die Abstandsflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche folgendes festgesetzt:
Die Abstandsfläche beträgt 0,5 h; mindestens 3 Meter.

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform
Zulässig sind fach geeignete Satteldächer SD oder Flachdächer FD als Folienhäuser mit Dachbegrünungen. Metalldeckungen sind nur für untergeordnete Dachflächen z.B. für Balkonüberdachungen bzw. Attikadeckung o.ä. zulässig. Blei- und Zinkdeckungen sind zu vermeiden. Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleideckungen über 50 qm dürfen nur in Verbindung mit Anlagen zur Voreinigung verwendet werden, die nach Bauart zugelassen sind. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen- auch aufgeständert sind zulässig. Dachoberlichter sind zulässig. Dachterrassen sind unzulässig.

4. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

5. Garagengeschosse (gemäß § 21a BauNVO)

Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

6. Stellplätze

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Für Fahrräder sind Stellplätze in ausreichender Anzahl (2 Stellplätze für je 3 Betten, hiervon 15% für Besucher öffentlich zugänglich) und so zu errichten, dass der Rahmen angeschlossen werden kann. Die Stellplätze müssen von der öfftl. Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein.

7. Geländestützmauern, Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen

Sichtbare Stützmauern sind nur bei statisch- und geländebedingten Erfordernissen zulässig. Höhe max. 1,50 m. Sie sind nur zulässig mit Grenzabstand. Es wird empfohlen, die Stützmauern durch Pflanzungen von überhängenden Arten zu begrünen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur für benötigte Flächen für Gebäude, Wege, Erschließung und Stellplätze bis maximal 2,00 m zulässig. Sie sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der OK Straße darzustellen. Böschungen dürfen nicht steiler sein als 1:1,5 und müssen an der Grundstücksgrenze an das ursprüngliche Gelände anschließen. Stützmauern und Erdbewegungen dürfen den Erhalt des Baumbestandes im Stadtbiotop Nr. PA-1055-001 nicht gefährden.

8. Niederschlagswasser, Schmutzwasser

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanbauten wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt.
Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal "gedrosselt" gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sichertest zu führen.
Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz / Wasserrecht zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.
Gegen Hang- / Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Als Hilfestellung wird das beliegende DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

9. Wege

Zur Sicherstellung der Durchwegung zwischen Stadtpark und Leonhard-Pamiger-Straße wird ein Gehrecht über das private Grundstück zur Gunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von 2,0 Meter festgesetzt. Die Durchwegung darf im Gegensatz zu den sonstigen Freiflächen der Wohnanlage nicht eingezäunt werden.

10. Abwehrender Brandschutz

Flächen für die Feuerwehr sind auf dem Baugrundstück in ausreichendem Umfang vorzusehen. Die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO i.V.m. Art. 5 BayBO erlassenen - bauaufsichtlich eingeführten - Richtlinien ü. Flächen für die Feuerwehr / 2007" sind einzuhalten.

11. Löschwasser

Die erforderliche Löschwassermenge ist projektbezogen sicherzustellen.

12. Grünordnung

12.1 Flächen für Anpflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Tiefgaragen sind so anzulegen, dass eine Erdüberdeckung von mind. 0,60 m Höhe gewährleistet wird. Flächen, die nicht als befestigte Aufenthaltsbereiche dienen, sind gärtnerisch anzulegen.

12.2 Dachbegrünung

Für Flachdächer - soweit nicht für Anlagen zur Sonnenenergie genutzt - wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

12.3 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan abzugeben, in dem die Geländehöhen, Gelände- und Oberflächengestaltung und Bepflanzung dargestellt werden.

12.4 Gehölzpflanzungen

Es sind standortgerechte Arten zu verwenden.

12.5 Gehölzfällung

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel gefällt werden (nicht zwischen 1.3. und 30.9.).

12.6 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel

Im Außenbereich sind aufgrund der naturnahen Stadtparkumgebung insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED oder Natriumdampf - Niederdrucklampen) zu verwenden.

12.7 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Wenig belastete Bewegungsflächen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfluge, Schotterrasen oder Schotterdecke, o.ä.) zu gestalten.

12.8 Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschleppen, in Mieten (max. Höhe 2,50 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

13. Erschließungsanlagen / Kosten

Evtl. anfallende Kosten für den Umbau von bestehenden, öffentlichen Erschließungsanlagen gehen zu Lasten des Verursachers.

F - Hinweise durch Text (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Altlasten

1. Im Geltungsbereich befindet sich eine Erddeponie. Dabei handelt es sich um Geländeauffüllungen mit Erdreich. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist ein Bodengutachten mit geologischer Untersuchung des Baugrunds notwendig. Darüber hinaus ist auch die Schadstoffbelastung zu untersuchen.

2. Im Zuge der Baumaßnahme ist auf Grund des erhöhten Gefährdungspotentials die Aufbringung einer unbelasteten Abdeckschicht mit einer Mächtigkeit >0,3 m notwendig.

3. Bei den Baumaßnahmen ist mit kontaminierten Bodenaustaub zu rechnen. Die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen (z. B. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, LAGA) sind zu beachten.

4. Es ist eine gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahme mit Separierung und Haufwerksbildung notwendig.

2. Telekommunikationsleitungen

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikations-Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen vorbehalten.

3. Fassadenbegrünung:

Es wird empfohlen, an Fassadenflächen, die auf eine größere Länge keine gliedernden Maueröffnungen aufweisen, eine Fassadenbegrünung vorzusehen (Arten: nur ungiftige Arten). Ansonsten ist Fassadenbegrünung an Stützmauern grundsätzlich erwünscht.

4. Empfehlungen zur Geringhaltung des Oberflächenwasserabflusses

1. Naturnahe Ausbildung von Entwässerungseinrichtungen und dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken, Maßnahmen zur Wasserrückhaltung auf öffentlichen Grundflächen. Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das notwendige Maß. Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

2. Für das Entnehmen, Zutageleiten, Zutagefördern oder Ableiten von oberflächennahem Grundwasser für einen vorübergehenden Zweck bis zur Dauer eines Jahres und Wiedereinleiten ohne nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 in Verbindung mit Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 des Bayer. Wassergesetzes (BayWG) erforderlich, die beim Umweltamt der Stadt Passau zu beantragen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die dauerhafte Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist.

5. Baumsturzzone

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Mischwald auf Fl.Nr. 209 Gemarkung Haidenhof. Bei einer Annahme, dass die Bäume eine Höhe von ca. 25 - 30 m erreichen, wird eine Baumfallgrenze im Abstand von 25 m zur Grundstücksgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 197/112 im B-Plan nachrichtlich eingetragen. Die Gebäude sind so auszuführen, dass sie einem Baumschlag widerstehen. Dies ist im Bauantrag bzw. beim Genehmigungsverfahren durch eine entsprechende Statik nachzuweisen.

G - Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

- Textdokument beigegefügt -

H - Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplanentwurf vom 20. November 2018 mit Begründung hat vom 11. Januar 2019 bis 11. Februar 2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 01 vom 02. Januar 2019 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 25. März 2019 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 01. April 2019
STADT PASSAU

SIEGEL

Oberbürgermeister

Passau, den 01. April 2019
STADT PASSAU

SIEGEL

Oberbürgermeister

Projekt	Stadt Passau	
Planinhalt	Teil A - H	Projekt - Nr. 2479
	Satzung	Bearbeiter siv / wom
		Planungsstand 26.02.2019
		Maßstab 1 : 1000
Übersichtspl		
Vorhabens-träger	Stadt Passau Rathausplatz 2, 94030 Passau Telefon: +49 (0)851 / 396-0 E-Mail: buergerbuero@passau.de	Unterschrift:
Verfasser	DÖMGES ARCHITEKTEN AG Architektur und Stadtplanung Boelckestraße 38 D-93051 Regensburg Telefon +49-(0)941-99 206-0 Telefax +49-(0)941-99 206 66 info@doemges.ag www.doemges.ag	Jürgen Dupper - Oberbürgermeister -