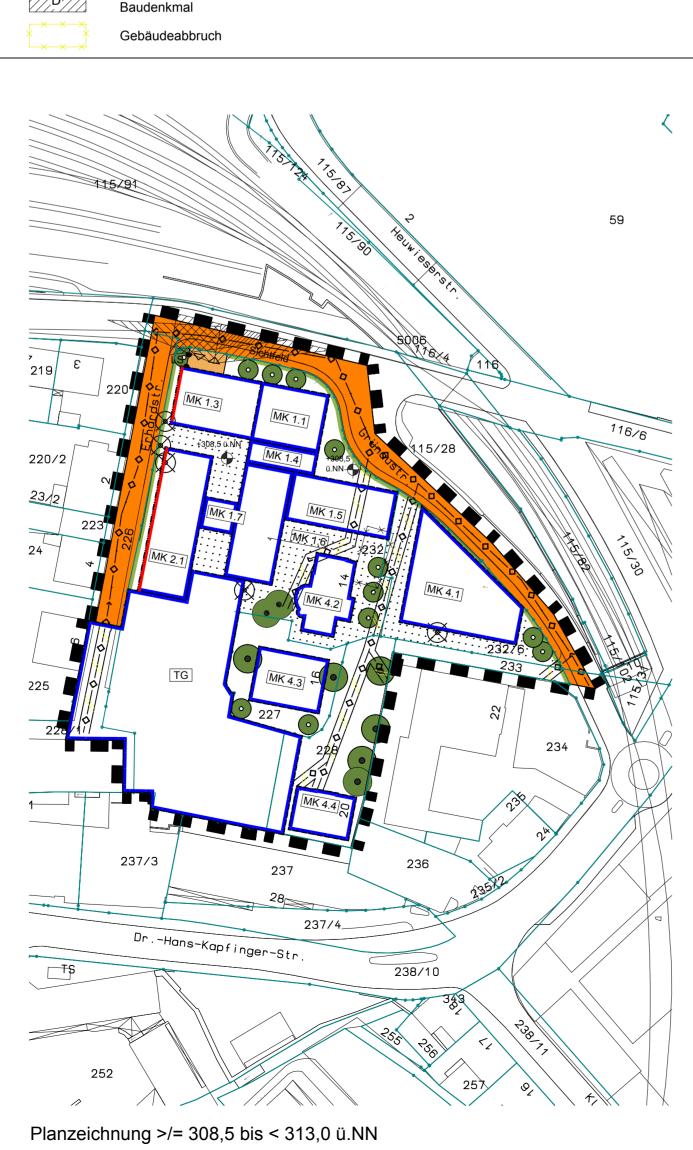


Planzeichnung < 308,5 ü.NN



maximal zulässig

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage

die Fahrbahnoberkante hinausragt

Bäume, zu erhalten

Bäume, zu fällen

"Erhardstraße/ Grünaustraße"

Bestehende Nebengebäude

Flurnummer, hier 492/2

Höhenpunkt, hier: 307,5 m ü.NN

0,85 (Grundflächenzahl höchstzulässig)

(Geschossflächenzahl höchstzulässig)

Sichtfeld: Von allen sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten die mehr als 0.80m über

Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzen gem. Pflanzliste ist zur Genehmigungsplanung über das

mit Leitungsrecht für Stadt Passau belastete Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit

gesamte Baugebiet vorzulegen, abzustimmen und je nach Baufortschritt umzusetzen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des gesamten Bebauungsplanes

Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von bis zu 2,5 m zulässig

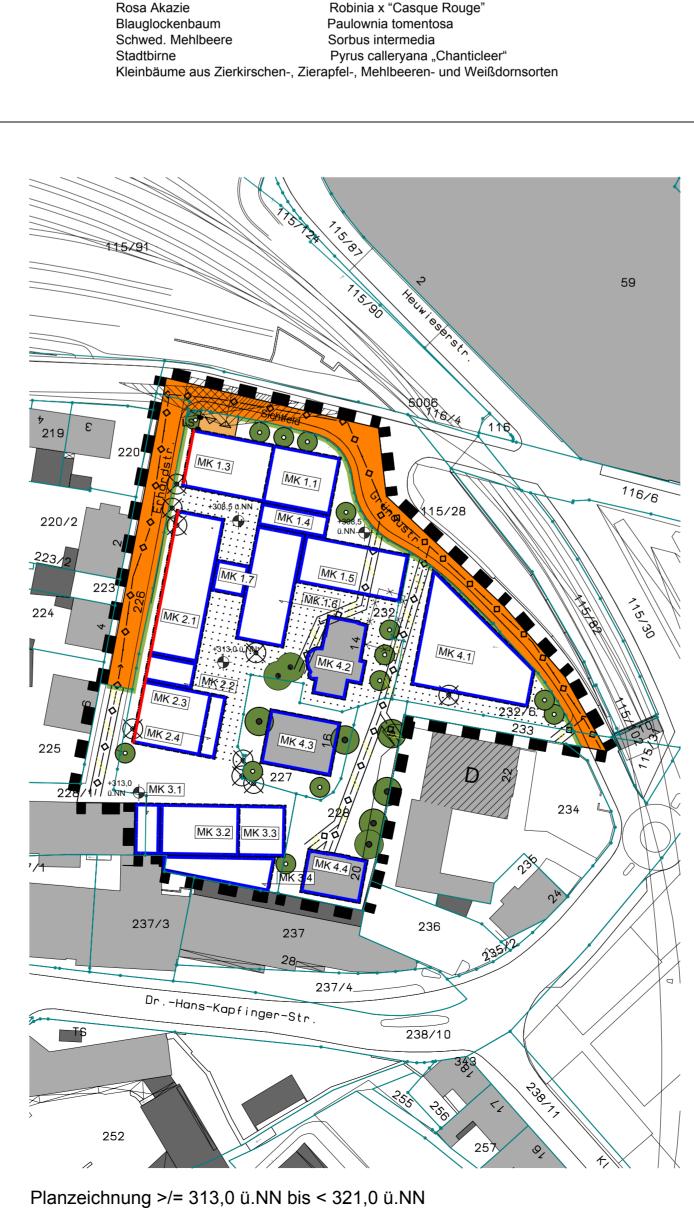
Bäume, anzupflanzen 2.-3. Ordnung gem. Pflanzliste

Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer

Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

Kerngebiet

Baulinie



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

schutz gewährleistet werden können.

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

der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse

der Außenwand mit der Oberkante der Attika.

im obersten Vollgeschoss (V) zulässig.

Erhaltung Baumbestand

Gefüllte Vogelkirsche

Hainbuche

Kugelahorn

Kugelakazie

2.4 Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4+22 BauGB)

Verkehrsflächen, Wege und Plätze, Grünordnung

zu gewährleisten.

2.2.2

2.5.2

2.5.3.1

2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 9 Bau GB)

Für die in den zeichnerischen Festsetzungen der qualifizierten Teile des B-Plans mit MK

b) Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind nicht zulässig.

definierten Bereiche wird ein Kerngebiet MK (§7 BauNVO) mit folgenden Maßgaben festgesetzt:

a) Tankstellen, sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen sind nicht zulässig

c) Sonstige Wohnnutzung ist ab dem 1. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig, soweit eine

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den festgesetzten, maximal über-

Wandhöhe ist der Schnittpunkt der gedachten oder vorhandenen Verlängerung der Außen-

seite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Im Falle eines Flachdaches ist die

Wandhöhe der Schnittpunkt der gedachten oder vorhandenen Verlängerung der Außenseite

Ausreichende Belichtung, Belüftung, sowie Brandschutz von Aufenthaltsräumen sind

Die als Höhenfestsetzung gewählte Wandhöhe definiert sich wie folgt:

Alle Wandhöhen sind mit einer Maximalhöhe über NN definiert.

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

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Überdachungen der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten sind zulässig.

Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. -3. Ordnung): Grünflächen

Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang >12-14 cm

Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Flächen, die nicht für Zufahrten und Zugänge benötigt werden, sind als Grünflächen

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie ihr

Kronentraufbereich sind während der Bauphase durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920

Prunus avium "Plena"

Carpinus betulus, auch Sorten

Robinia pseudacacia "Umbraculifera"

Acer platanoides "Globosum"

gemäß der Pflanzliste 2.5.4. Im Parkplatzbereich sind keine Kugelbäume zulässig.

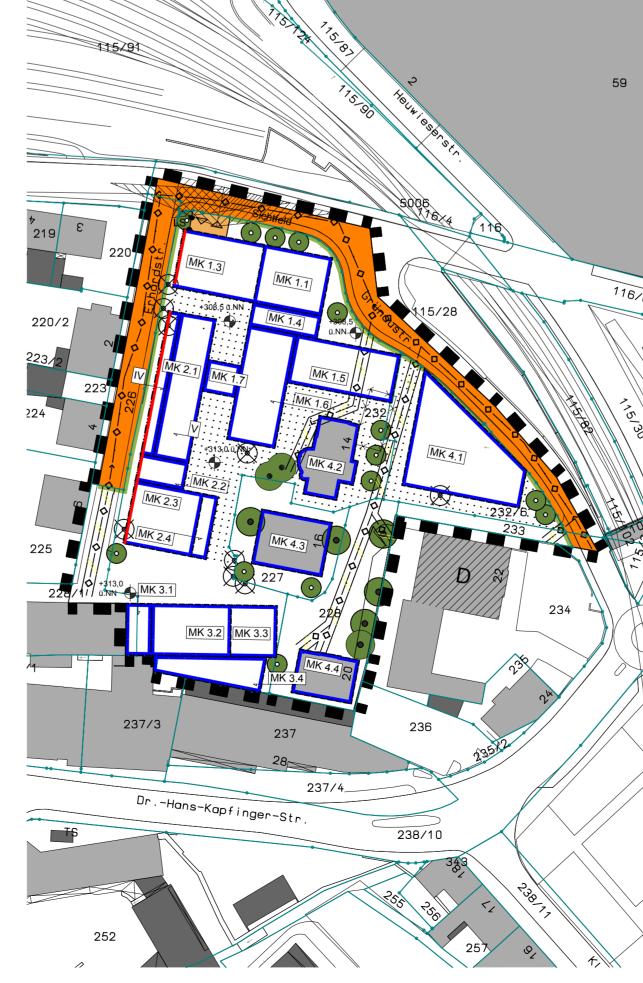
vor Beschädigung durch Baufahrzeuge und Lagerung von Baumaterial zu schützen.

(Gehölze, Rasenflächen, Stauden- und Bodendeckerpflanzung) auszubilden. Gehölzverwendung

Im Kerngebiet MK 2.1 sind trotz straßenbegleitender Baulinie Rücksprünge

baubaren Flächen, den Höhenfestsetzungen, der maximal zulässigen Geschossfläche, sowie

ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung, sowie ein ausreichender Brand- und Lärm-



Planzeichnung >/= 321,0 ü.NN

Laubsträucher (2xv, oB, 60-100): Blut-Hartriegel

Cornus sanguinea Corylus avellana Haselnuss Hundsrose Rosa canina Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare Salweide Salix caprea Ziersträucher in gärtnerischer Bepflanzung

2.5.3.3 Fassadenbegrünung (Tb): Kletterhortensie Hydrangea petiolaris Mauerwein Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' Sonstige Weinarten- und -Sorten

Geisblatt-Sorten Japanischer Blauregen Wisteria floribunda PKW-Stellplätze außerhalb von Bauwerken sind in teilversickerungsfähigen Belägen auszuführen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit versickerungsfähiger Splittfuge, Rasengitterpflaster,

Schotterrasen, Schotter, o.ä.), soweit nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Vollversiegelung vorgeschrieben ist. Im Rahmen der Eingabeplanung ist ein Stellplatznachweis zu führen

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebietes ist sicherzustellen. Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung innerhalb des Geltungsbereiches dienen, sind zulässig.

2.6.2 Wasserversorgung: Das Baugebiet ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Umfang vorzusehen.

Entwässerung, allgemein: 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 Neuanschlüssen 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 Sickertest 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 beiliegende DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen. 2.6.4

Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal in der Grünaustraße einzuleiten.

Oberflächenwasser: Zur Förderung der Verdunstung und Versickerung sowie zur natürlichen Reinigung von Oberflächenwasser durch bewachsenen Boden sind soweit möglich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Belastetes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung durch geeignete Maßnahmen zu klären bzw. über den Schmutzwasserkanal abzuleiten.

Löschwasser: Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen.

Flächen für die Feuerwehr: Flächen für die Feuerwehr sind auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem

Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art.12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Februar 2007) einzuhalten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte und ausreichend Bitte prüfen: breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr

Die geplanten Kerngebietsflächen sind über die vorhandenen öffentlichen Versorgungstrassen zu erschließen. Eine intern benötigte Trafostation ist in einen Baukörper zu integrieren. Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen an Fassaden- und Dachflächen sind auf MK 1.5, 1.6, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 und 4.3 zulässig und mit der Stadtplanung abzustimmen. Blendwirkungen auf die Bahnlinie sind zu vermeiden.

Müllentsorgung Mülltonnen sind auf Grund nicht möglicher Wendemöglichkeiten in der Erhardstraße an der Grünaustraße bereitszustellen. Sofern dabei private Flächen betroffen sind, ist eine Haftungsfreistellung zu erteilen.

2.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen nach Größe, Art, Gestaltung und Proportionalität so gestaltet sein,dass sie nicht verunstaltend wirken und auch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht

Die Auflagen der Werbeanlagensatzung der Stadt Passau sind zu beachten.

2.8 Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die in der nachstehenden Äbbildung dargestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens eingehalten werden.

Bei Büroräumen und Ähnlichem:



An Fassaden ohne Piktogramm mit Zahlenwert muss das Schalldämm-Maß mindestens

Bei Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Unterrichtsräumen und Räumen mit ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB höhere Anforderungen. Bei Außenbauteilen von Räumen in Wohnungen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, gelten um jeweils 15 dB höhere Anforderungen Die jeweiligen Anforderungen gelten dabei unabhängig von der Höhenlage des Außenbauteils über NN bzw. dem Stockwerk. Die Anforderungen gelten nicht für Gebäude, die vor dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes bereits errichtet waren.

Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer) müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m2) nicht überschreiten. Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

Hinweise:

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz für Schlafräume in Wohnungen führen im Nordbereich an den Fassaden mit Sichtverbindung zur Bahntrasse zu sehr hohen Schalldämm-Maßen von über erf. R'w,ges = 60 dB. Diese Schalldämmmaße führen dazu, dass aufwä ndige Sonderkonstruktionen erforderlich werden. Es wird deshalb empfohlen Schlafräume von Wohnungen nur hinter den Fassaden planen, an denen das Schalldämm-Maß für Büroräume gemäß der Abbildung zum baulichen Schallschutz höchstens erf. R'w,ges = 35 dB beträ gt. Das erforderliche Schalldämm-Maß für Schlafräume ergibt sich gemäß der Festsetzung daraus zu erf. R'w,ges = 35+15=50 dB. Es wird deshalb bei der Planung von Wohnungen empfohlen zu prüfen, ob das jeweilige Gebäude bzw. der jeweilige Fassadenabschnitt zur Aufnahme von Wohnungen und insbesondere zur Aufnahme von Schlafräumen geeignet ist.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform / Dachneigung

Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer, Pultdächer und Satteldächer.
Die Firsthöhe darf die max. zulässige Wandhöhe bis max. 2,20 m Höhe überschreiten, ausgenommen in den Kerngebieten MK 1.5, MK 1.6, MK 1.7 und MK 2.1.

Dacheindeckung

Nicht zulässig sind: dauerhaft glänzende Metalle, profilierte Blechtafeln

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 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Innerhalb des Kerngebietes MK 2.1 müssen Schutzgeländer mindestens 1,20 m von der Außenwand zurückversetzt angebracht werden. Dachaufbauten - mit Ausnahme statisch erforderlicher konstruktiver Elemente (geschlossene Ausführung - sowohl für den Gesamtbereich als auch für einzelne Teilbereiche - ist nicht möglich) - sind unzulässig.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Die vorhandenen Entwässerungsanlagen und Durchlässe der Deutschen Bahn AG dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Dach-, Oberflächenund sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom 11.09.2018 mit Begründung hat vom 14.09.2018 bis 15.10.2018 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 22 vom 05.09.2018 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 20.05.2019 gemäß §10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

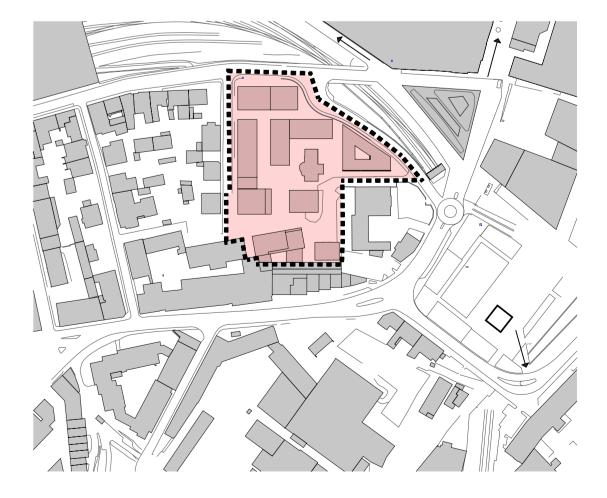


Der Bebauungsplan wird gemäß §10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 19 vom 22.05.2019 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachnung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienstzeiten bereit.

> Passau, den 21.05.2019 STADT PASSAU

Oberbürgermeister





Deckblatt zur 3. Änderung Bebauungsplan "Erhardstraße/ Grünaustraße", Gemarkung St. Nikola

11.09.2018