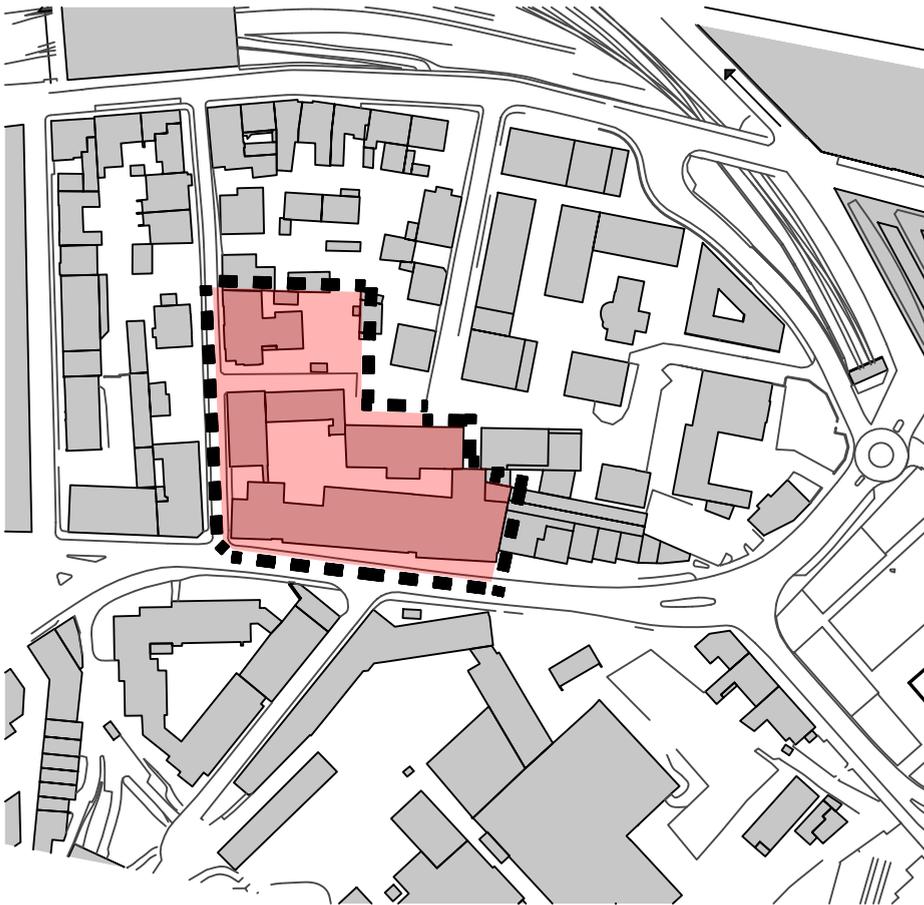




# PASSAU

Leben an drei Flüssen

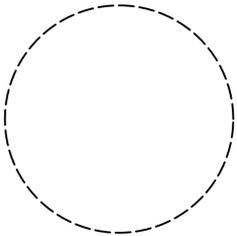


Bebauungsplan  
"Ehem. Presseareal an der  
Dr.-Hans-Kapfinger-Straße / Firmianstraße",  
Gemarkung St. Nikola



# VERFAHRENSVERMERKE

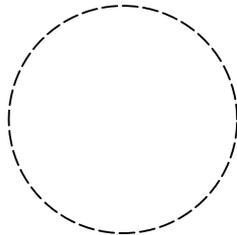
Der Bebauungsplanentwurf vom 15.02.2019 mit Begründung hat vom 01.03.2019 bis 02.04.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 08 vom 20.02.2019 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 24.06.2019 gemäß §10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.



Passau, den 25.06.2019  
STADT PASSAU

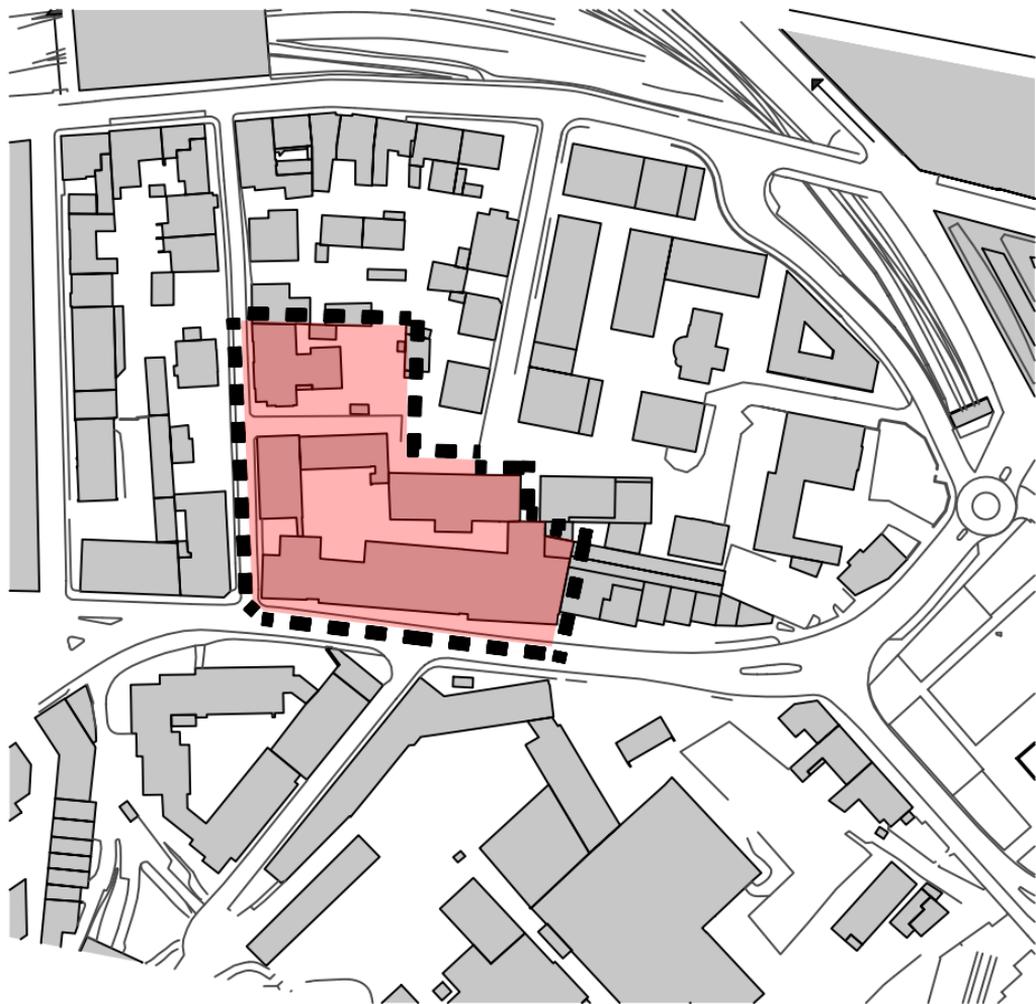
.....  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 23 vom 17.07.2019 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.



Passau, den 25.06.2019  
STADT PASSAU

.....  
Oberbürgermeister





# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

### Nutzungsschablone

mit Definition des Maßes der baulichen Nutzung für qualifizierte Bebauungsplangebiete

Art der baulichen Nutzung  
Maß der baulichen Nutzung

Anz. der Vollgeschosse höchstzulässig	Wandhöhe maximal zulässig
--	------------------------------

- MK** Kerngebiet
- GRZ** Grundflächenzahl höchstzulässig
- GF** Geschossfläche höchstzulässig
- WH** Angabe der maximal zulässigen Wandhöhe in Meter über NN

### Einfacher Bebauungsplan

Maß der baulichen Nutzung nicht definiert

Art der baulichen Nutzung: MK

 einfache Bebauungsplangebiete

**MK 1.1**  
GRZ 1,0 GF 485 m<sup>2</sup>

III	WH max. 326,5 m ü.NN
-----	-------------------------

**MK 2.1**  
GRZ 1,0 GF 65 m<sup>2</sup>

Bestand	max.Wandhöhen siehe Planeintrag
---------	------------------------------------

**MK 3.1**

—	—
---	---

**MK 1.2**  
GRZ 1,0 GF 3.675 m<sup>2</sup>

VI	WH max. 337,0 ü.NN
----	-----------------------

**MK 2.2**  
GRZ 1,0 GF 2.040 m<sup>2</sup>

Bestand	max.Wandhöhen siehe Planeintrag
---------	------------------------------------

**MK 3.2**

—	—
---	---

**MK 1.3**  
GRZ 1,0 GF 60 m<sup>2</sup>

IV	WH max. 331,0 ü.NN
----	-----------------------

**MK 2.3**  
GRZ 1,0 GF 1.145 m<sup>2</sup>

Bestand	max.Wandhöhen siehe Planeintrag
---------	------------------------------------

**MK 1.4**  
GRZ 1,0 GF 685 m<sup>2</sup>

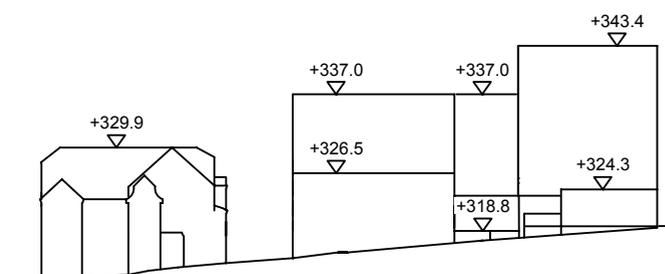
IV	WH max. 337,0 ü.NN
----	-----------------------

**MK 2.4**  
GRZ 1,0 GF 7.100 m<sup>2</sup>

Bestand	max.Wandhöhen siehe Planeintrag
---------	------------------------------------

**MK 2.5**  
GRZ 1,0 GF 425 m<sup>2</sup>

Bestand	max.Wandhöhen siehe Planeintrag
---------	------------------------------------



Ansicht West von der Firmianstraße aus

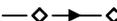
## 1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- g** geschlossene Bauweise, seitlicher Grenzanbau
- a** abweichende Bauweise, allseitiger Grenzanbau zulässig
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  unterirdische Baugrenze,  
bei Zusammentreffen mit oberird. Baulinie oder Baugrenze Lage identisch,  
bei Hanglage max. Höhe über Gelände + I Vollgeschoss
-  Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
bzw. Abgrenzung der Kerngebiete untereinander, sowie Abgrenzung  
des Geltungsbereichs von qualifiziertem und einfachem Bebauungsplangebiet

## 1.3 Verkehrsflächen

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenverkehrsfläche, öffentlich
-  Tiefgarage
-  Zu-/ Ausfahrt Tiefgarage in diesem Bereich zulässig

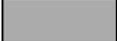
## 1.4 Flächen für Ver- und Entsorgung

-  Mischwasser

## 1.5 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Höhenpunkt, hier: +318.82 m ü.NN
-  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Wandhöhen, hier nach Längen
-  Standortvorschlag Neubepflanzung: Baum

## Hinweise

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Erhardstraße/ Grünaustraße"
-  Bestehende Hauptgebäude
-  Bestehende Nebengebäude
-  Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
-  Flurnummer, hier 207
-  Höhenlinien
-  Baudenkmal

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 2.1.1 Für die in den zeichnerischen Festsetzungen in allen Teilen des B-Plans mit MK und entsprechender Nummerierung bezeichneten und durch Nutzungsschablonen definierten Bereiche wird ein Kerngebiet MK (§7 BauNVO) mit folgenden Maßgaben festgesetzt:
- a) Tankstellen, sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen sind nicht zulässig
  - b) Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind nicht zulässig.
  - c) Wohnnutzung ist ab dem 1.Obergeschoss unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Gewährleistung des Brandschutzes ausnahmsweise zulässig.

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

- 2.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den festgesetzten, maximal überbaubaren Flächen, den Höhenfestsetzungen, der maximal zulässigen Geschossfläche, sowie der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse.
- 2.2.2 Die als Höhenfestsetzung gewählte Wandhöhe definiert sich wie folgt:  
Wandhöhe ist der 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.
- 2.2.3 Die Firsthöhe darf die jeweils max. zulässige Wandhöhe bis max. 3,0 m Höhe überschreiten.
- 2.2.4 Fassadengliederung  
Baulinien dürfen durch Vor- und Rücksprünge in einer Tiefe von 0,50 m und einer Länge von max. 1/3 der Fassadenbreite des jeweiligen Kerngebiets überschritten werden.

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

- 2.3.1 Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

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

- 2.4.1 Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.4.2 Fahrradstellplätze  
Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl (1 je 150 m<sup>2</sup> HNF) und Größe (mind. 1,25 m<sup>2</sup> je Stellplatz) sowie in geeigneter Beschaffenheit zu errichten.  
Die Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

## 2.5 Bauweise (§22 BauGB)

- 2.5.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich wie folgt definiert:  
Es kann oberirdisch innerhalb der Bauräume an die allseitig an die Grundstücksgrenze angebaut werden.  
Es sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

## 2.6 Ver- und Entsorgung

- 2.6.1 Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung innerhalb des Geltungsbereiches dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.6.2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen an Fassaden- und Dachflächen sind zulässig.

### Hinweise:

Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebietes ist sicherzustellen.

#### Wasserversorgung:

Das Baugebiet ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

#### 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. Das anfallende Schmutzwasser ist gemäß den Vorgaben der Stadtentwässerung in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

#### Löschwasser:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschatz 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 Umfang vorzusehen.

#### Stromversorgung, Medien

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

#### Müllentsorgung

Mülltonnen sind bei nicht vorhandener Wendemöglichkeit in der Firmianstraße an der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße bereitzustellen. Sofern dabei private Flächen betroffen sind, ist eine Haftungsfreistellung zu erteilen.

#### Grünordnung

Die nicht bebauten bzw. zur Erschließung genutzten Flächen innerhalb der Bauräume sind zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung soll u.a. mit kleinen bis mittleren standortgerechten Laubbäumen, Mindestqualität STU 20-25, erfolgen. Mind. 1 Baum je 200 m<sup>2</sup> Freifläche. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge und Zu- und Ausfahrten.

#### Bodendenkmalpflegerische Belange

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.



### 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Dachform / Dachneigung  
Zulässig sind:  
Flachdächer, Pultdächer, Walmdächer und Satteldächer.  
Dachneigung: max. 10°

3.2. 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 bei begründbarer Erfordernis ausnahmsweise zulässig. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

3.3. Dachaufbauten  
Dachaufbauten sind unzulässig. Aufzugsüberfahrten sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über Dachhaut und von der Attika zurückgesetzt zulässig.

3.4. Überdachungen  
Überdachungen, Dachüberstände oder Auskragungen sind - in Abweichung von der festgesetzten Baulinie entlang der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße/ Firmianstraße - unter ausdrücklicher Zustimmung der Stadt Passau zulässig.  
Eine Beeinträchtigung der gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche darf durch diese Überdachungen, Überstände oder Auskragungen nicht erfolgen.

3.5. Zu-/Ausfahrtsbereiche  
Eine geeignete und verkehrssichere Zu- und Ausfahrt ist in Abstimmung mit der Stadt Passau im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens unter Berücksichtigung des jeweiligen Sichtfeldes nachzuweisen.

3.6. 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 verunstalten.

Die Auflagen der Werbeanlagensatzung der Stadt Passau sind zu beachten.