

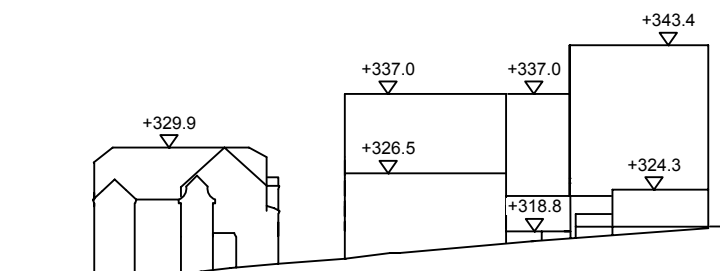
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

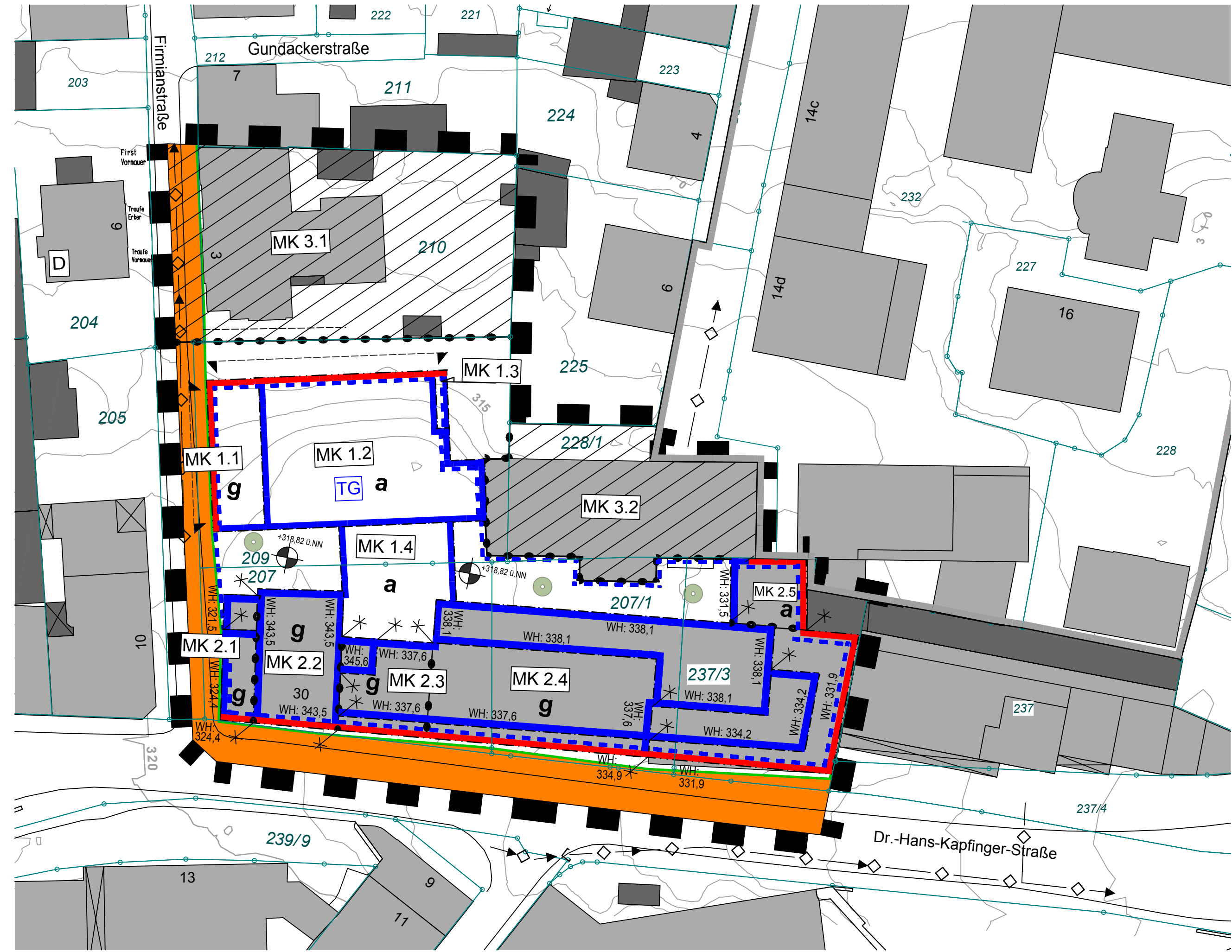
Nutzungsschablone
mit Definition des Maßes der baulichen Nutzung für qualifizierte Bebauungsplangebiete

Art der baulichen Nutzung		Wandhöhe höchstzulässig	Wandhöhe maximal zulässig
MK	Kerngebiet		
GRZ	Grundflächenzahl höchstzulässig		
GF	Geschossfläche höchstzulässig		
WH	Angabe der maximal zulässigen Wandhöhe in Meter über NN		

MK 1.1 GRZ 1,0 GF 485 m²	MK 2.1 GRZ 1,0 GF 65 m²	MK 3.1
III	Bestand	max. Wandhöhen siehe Planeintrag
MK 1.2 GRZ 1,0 GF 3.675 m²	MK 2.2 GRZ 1,0 GF 2.040 m²	MK 3.2
VI	Bestand	max. Wandhöhen siehe Planeintrag
MK 1.3 GRZ 1,0 GF 60 m²	MK 2.3 GRZ 1,0 GF 1.145 m²	
IV	Bestand	max. Wandhöhen siehe Planeintrag
MK 1.4 GRZ 1,0 GF 685 m²	MK 2.4 GRZ 1,0 GF 7.100 m²	
IV	Bestand	max. Wandhöhen siehe Planeintrag
MK 2.5 GRZ 1,0 GF 425 m²		
	Bestand	max. Wandhöhen siehe Planeintrag



Ansicht West von der Firmianstraße aus



M 1: 500

1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- g** geschlossene Bauweise, seitlicher Grenzsanbau
- a** abweichende Bauweise, allseitiger Grenzsanbau 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 Neupflanzung: 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 BauGB)

- 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)

- 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.
- Die als Höhenfestsetzung gewählte Wandhöhe definiert sich wie folgt: 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 der Außenwand mit der Oberkante der Attika. Alle Wandhöhen sind mit einer Maximalhöhe über NN definiert.
- Die Firsthöhe darf die jeweils max. zulässige Wandhöhe bis max. 3,0 m Höhe überschreiten.
- 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)

- Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

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

- Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Fahrradstellplätze
Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl (1 je 150 m² HNF) und Größe (mind. 1,25 m² 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)

- 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

- Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung innerhalb des Geltungsbereichs dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 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 Neuan schlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseligung 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 Versorgungsstrassen 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 bereits zu stellen. Sofern dabei private Flächen betroffen sind, ist eine Haftungsfreistellung zu erteilen.

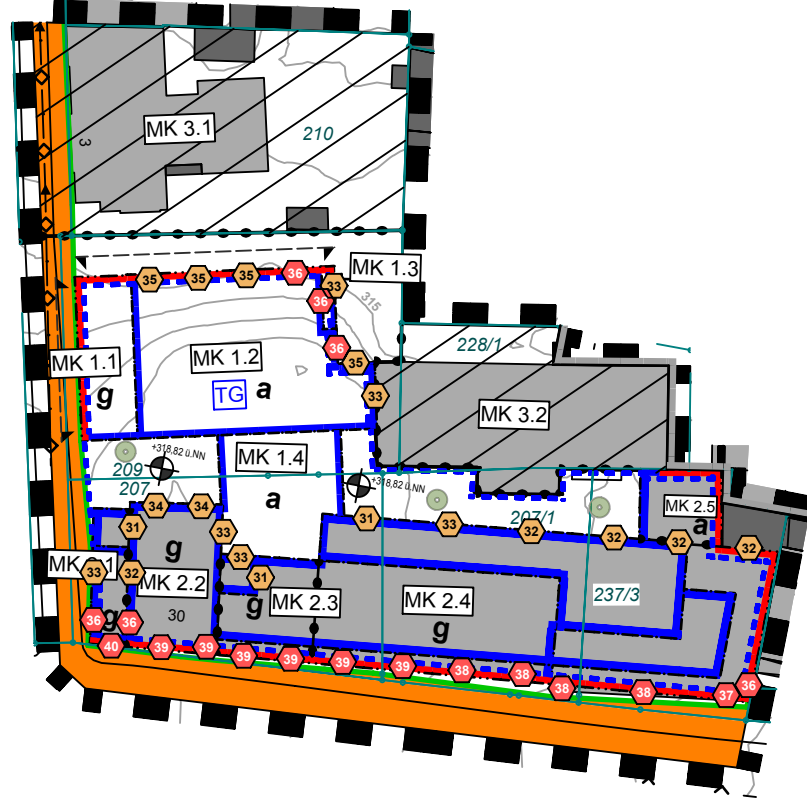
Grünordnung
Die nicht bebauten bzw. zur Erschließung genutzten Flächen innerhalb der Bauräume sind zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung soll u.a. mit kleinen bis mittleren standortgerechten Laubbäumen, Mindestqualität STU 20-25, erfolgen. Mind. 1 Baum je 200 m² Freifläche. Ausgenommen hiervon 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. 6 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

2.7 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 Abbildung 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 R'w,ges = 30 dB betragen. Bei Außenbauteilen von Unterrichtsräumen und Räumen mit ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB höhere Anforderungen.
- Bei Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen gelten um jeweils 15 dB höhere Anforderungen. Die jeweiligen Anforderungen gelten dabei unabhängig von der Höhenlage des Außenbauteils über NN bzw. dem Stockwerk. Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden.
- 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 Schalldämmungsgrad, Schalldämmklappen, 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 Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
- Überdachungen der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten sind zulässig.

Hinweise zum Schallschutz:

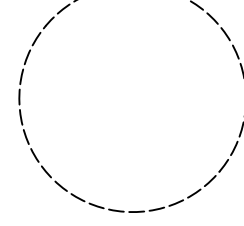
Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz für Wohnungen führen insbesondere entlang der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße zu sehr hohen Schalldämm-Maßen von bis zu erf. R'w,ges = 55 dB. Diese Schalldämmmaße führen dazu, dass aufwändige Sonderkonstruktionen erforderlich werden. Es wird deshalb empfohlen Wohnungen nur hinter den Fassaden zu planen, an denen das Schalldämm-Maß für Büroräume gemäß der Abbildung zum baulichen Schallschutz höchstens erf. R'w,ges = 35 dB beträgt. 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 geeignet ist.

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 m² 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 Ausragungen 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 Ausragungen 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.

VERFAHRENSVERMERKE

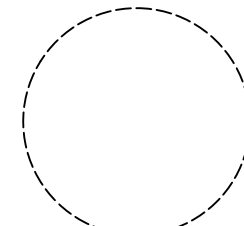
Der Bebauungsplanentwurf vom 15.02.2019 mit Begründung hat vom 01.03.2019 bis 02.04.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 08 vom 20.02.2019 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 24.06.2019 gemäß §10 BauGB i.V.m.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

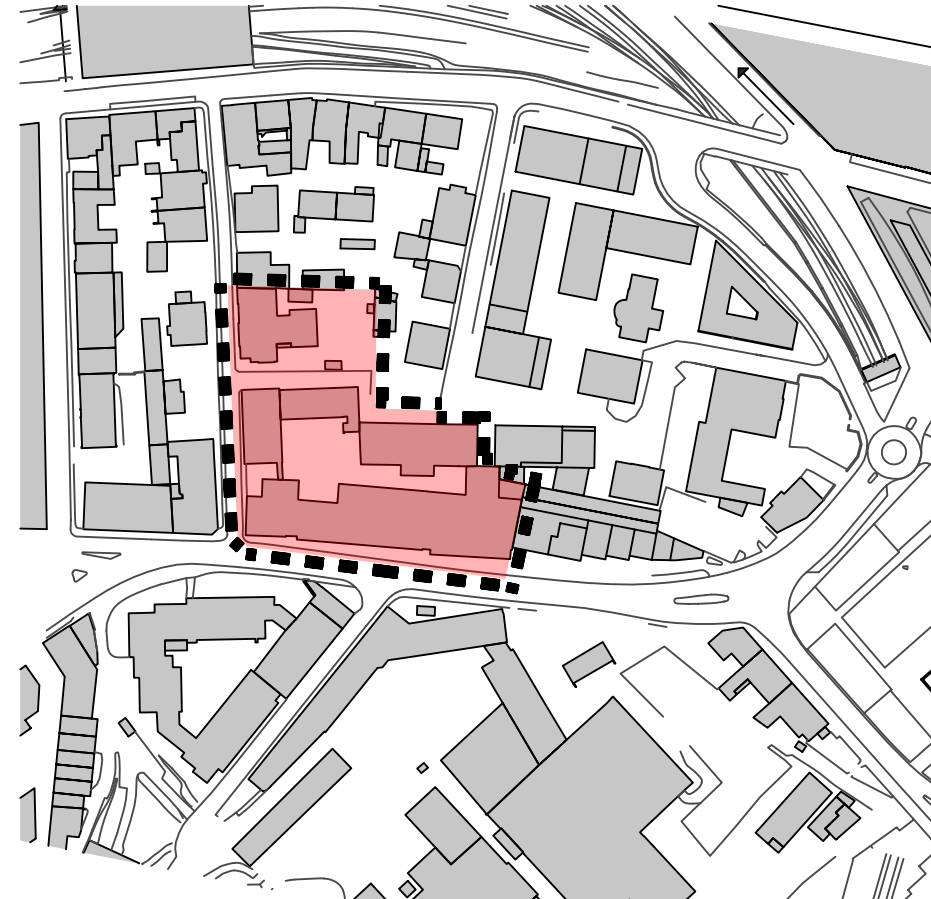


Passau, den 25.06.2019
STADT PASSAU

Oberbürgermeister



PASSAU
Leben an drei Flüssen



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

