

# 1 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 ARI DER BAULICHEN NUTZUNG

- Mi** Mischgebiet sh. rechtsverbindlichen BPlan  
Unzulässig sind Verkaufsfächen für innenstadtrelevante Sortimente und Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS NUTZUNGSSCHABLONE

- GRZ 0.6** Maximal zulässige Grundflächenzahl
- GFZ 1.8** Maximal zulässige Geschossflächenzahl
- IV** Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- WH max** Oberkante maximal zulässige Wandhöhe 314,0 m ü.NN

## 1.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- Baugrenze**  
Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.
- Baulinie**
- o/g** offene und geschlossene Bauweise zulässig

## 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie**
- öffentliche Verkehrsfläche**
- Ein- und Ausfahrten**
- Zufahrtsbereich zu den Grundstücken Fl.Nrn 160, 160/10, 160/4 und 162/1 mit entsprechenden Grunddienstbarkeiten**
- Einfahrtbereich**

## 1.6 HAUPTWASSERLEITUNGEN

- SW** bestehender Schmutzwasserkanal, öffentlich
- RW** bestehender Regenwasserkanal, öffentlich
- MW** bestehender Mischwasserkanal, öffentlich



## 1.8 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Umgrenzung für Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
hier: Überschwemmungsgebiet - aufgrund der Maßstäblichkeit schematisierte, keine randscharfe Darstellung. Sofern angrenzende Gebäudeteile tiefer liegen oder das bestehende Gelände abgetragen wird, ist dies zu berücksichtigen.  
zu berücksichtigender Wasserspiegel ca. 299,90 m ü.NN entspr. Bemessungshochwasser HQ extrem, 2013.

## 1.9 GRÜNORDNUNG

- Baum zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen s. Ziff. 2.6**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: kartiertes Biotop der Stadtbiotopkartierung
- Private Grünfläche: zu erhaltender Baumplatz mit Entsiegelung des Wurzelbereichs unter Beachtung von DIN 18920, Oberflächengestaltung im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau und unter Beachtung der DIN 18920**

## 1.10 SONSTIGE PLANZEICHEN

- SD, PD, FD, WD** zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach, Flachdach, Walmdach
- Sichtdreiecke**
- Fassaden mit Lärmschutzauflagen gemäß textlichen Festsetzungen**
- Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Passau**

## HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung 2. Änderung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Auerbach**
- abzubrechendes bestehendes Gebäude mit Hausnummer**
- Verkehrsfläche wird aufgelöst**
- Bushaltestelle mit Unterstand**
- Bachverrohrung**  
Es wird vermutet, dass in gerader Verlängerung der Stelzhamer Unterführung nach Norden Richtung Donau die alte Verrohrung des Aubachs verläuft. Tritt diese Verrohrung bei Erdarbeiten zu Tage, so ist das weitere Vorgehen mit der Stadt Passau abzustimmen.
- Höhenlinie mit Angabe der Höhe ü.NN**
- Überschwemmungsgebiet außerhalb Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, s.vor**
- bestehende Grundstücksgrenze**
- Bestandsgebäude**
- kartiertes Biotop der Stadt Passau mit Nummer**

## 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 ANFORDERUNGEN AN DEN BAULICHEN SCHALLSCHUTZ

- Schallschutzmaßnahmen an Fassaden mit Ausrichtung gemäß Planlichen Festsetzungen:  
Im Anschluss an Fassaden mit dieser Ausrichtung dürfen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) entstehen.
- Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Dachterrassen), die im Anschluss an Fassaden mit dieser Ausrichtung entstehen, sind durch Glaselemente, erhöhte Brüstungen oder andere baulich gleichwertige Schallschutzmaßnahmen so abzusichern, dass der tagsüber (6 bis 22 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IGW MI, Tag = 64 dB(A) der 16. BImSchV in einem der vorgesehenen Nutzung angemessen großen Teilbereich nachweislich eingehalten wird.
- In Fassaden mit dieser Ausrichtung dürfen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zu liegen kommen. Festverglasungen sowie nicht zu öffnende Fenster sind zulässig.
- Zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von Schlafräumen und Kinderzimmern, die in Fassaden mit dieser Ausrichtung zu liegen kommen, sind nur dann zulässig, wenn durch verglaste Vorbauten, vorgehängte Fassaden, Prallscheiben oder andere bauliche, gleichwertige Schallschutzmaßnahmen gewährleistet ist, dass der nachts geltende Immissionsgrenzwert IGW MI, Nacht = 54 dB(A) der 16. BImSchV vor dem geöffneten Fenster nachweislich eingehalten wird.
- Alle Schlafräume und Kinderzimmer sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmenden automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechsellzahl ermöglichen.
- Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1 zu erfüllen. Die Luftschalldämmungen sind nach der zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens bauaufsichtlich eingeführten DIN-Norm zu ermitteln.

### 2.2 VER- UND ENTSORGUNG

- Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebietes ist sicherzustellen. Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung dienen, sind zulässig.
- Wasserversorgung:**  
Das Baugebiet ist an die Trinkwasserversorgung der Stadtwerke Passau angeschlossen.
- Abwasser:**  
Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem herzustellen.  
Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Stelzhamerstraße einzuleiten.  
Oberflächenwasser:  
Zur Förderung der Verdunstung und Versickerung sowie zur natürlichen Reinigung von Oberflächenwasser durch bewachsenen Boden sind soweit möglich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.  
Unbelastetes Oberflächenwasser der Gebäude-, Verkehrs- und sonstigen Baugebietsflächen ist über eine Rückhaltung/Drosselung vorrangig in ein Gewässer (Auerbach) einzuleiten.  
Sollte eine Einleitung in ein Gewässer nicht möglich sein, kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Kanalisation zu erfolgen.  
Belastetes Oberflächenwasser ist ggf. vor der Einleitung durch geeignete Maßnahmen zu klären bzw. über den Schmutzwasserkanal abzuleiten.  
Zur Rückhaltung ist der Bau einer Zisterne in Abstimmung mit der Dienststelle Stadtentwässerung erforderlich.  
Die Entwässerungsplanung, die konkrete Anschlussstelle (Regenwasser) und die weiteren Details sind in den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau - Dienststelle 450 Stadtentwässerung und mit der Dienststelle Umweltamt - Wasserrecht abzustimmen.  
Die Bestimmungen des DWA-Merkblattes M153 sind einzuhalten.  
Die Bestimmungen der Entwässerungsplanung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.  
Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks die Größe von 800 qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Es wird empfohlen, Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung heranzuziehen.  
Bei Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. in ein Gewässer (z.B. den verrohrten Auerbach) ist bei der Dienststelle Umweltschutz der Stadt Passau eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.  
Stromversorgung, Medien

Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.  
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet werden.

### 2.3 LOSCHWASSERVERSORGUNG

Eine ausreichende Löschwasser kann über das Trinkwasserleitungsnetz der Stadtwerke Passau sichergestellt. Dies gilt nur bei gleichzeitiger Einbeziehung von Hydranten in der Stelzhamer Str. und Heitzinger Str. (300 m Umkreis um das Objekt)!

### 2.4 ÜBERSCHWEMMUNGSGBEIT

Der für eine hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigende Wasserspiegel liegt bei ca. 299,90 m ü.NN. Alle Nutzflächen (Wohnung, Technische Gebäudeausrüstung) müssen über HQ 2013 liegen.  
Nach Möglichkeit sollen wasserresistente Materialien eingesetzt werden, Lagerung umweltgefährdender Stoffe unter HQ 2013 ist untersagt. Erlaubt sind Garagen oder räumbare Kellerräume.  
Die Bauvorhaben sind hochwasserangepasst zu errichten.  
Im Rahmen der Beantragung des jeweiligen Bauvorhabens ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung im Sinne des § 78 Abs. 5 WHG zu erwirken.  
Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des HQextrem. Die Wasserflächen für HQextrem sind zwischen den Bestandsgebäuden im Westen größer 0-0,5 m, in der Restfläche größer 0,5 m.

### 2.5 FAHRRADSTELLPLÄTZE

Für alle Nutzungen sind ausreichend Stellplätze für Fahrräder in geeigneter Größe und Beschaffenheit vorzusehen. Ein geeigneter Fahrradstellplatz hat eine Mindestgröße von 1,25 qm. Die Fahrradstellplätze sind so zu erstellen, dass zur Sicherung des Rades der Rahmen angeschlossen werden kann. Die Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über Rampen oder über Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher sein. Stellplatzbedarf:  
- Wohnnutzung: je Wohneinheit 1 Fahrradstellplatz  
- Einzelhandel: je 100 qm Verkaufsfläche 1 Fahrradstellplatz  
- Gastronomie: je 25 qm Gastrafläche 1 Fahrradstellplatz  
- Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume: je 150 qm Hauptnutzfläche 1 Fahrradstellplatz  
- Hotel, Pension und andere Beherbergungsbetriebe: je 10 Betten 1 Fahrradstellplatz  
- sonstige zulässige Nutzungen im Mi: Festlegung des Bedarfs an Fahrradstellplätzen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens

### 2.6 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Die Bäume des kartierten Biotops sind zu erhalten und ihr Wuchsort durch Entsiegelungsmaßnahmen im Wurzelbereich zu verbessern. Zulässig ist eine wassergebundene Decke/Rieselbelage.  
Pflegemaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind bei der Unteren Naturschutzbehörde anzumelden. Zum Schutz der bestehenden Bäume vor allem während der Bauzeit ist die DIN 18920 zu beachten.  
Während der Bauzeit ist der Kastanienplatz mit einem stabilen 2 m hohen Bauzaun auszugrenzen. Bäumstellersenrichtungen sind hier unzulässig.  
Ist die Fällung eines Baumes auf Nachweis eines Baumgutachters aufgrund einer drohenden Gefahr unumgänglich, so ist dies bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau anzumelden. Die Fällung darf unter den Aspekten des Fledermausschutzes am besten nur in bestimmten Zeitfenstern und unter der Hinzuziehung einer Fledermausfachkraft erfolgen. Die Fällung erfolgt am besten im Zeitraum Mai oder September/Oktober; dabei ist sicherzustellen, dass keine Vogelbruten in den Bäumen stattfinden. Gefahr in Verzug ist von diesen Bestimmungen ausgenommen.  
Bei dem unumgänglichen Verlust eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung in der nächstmöglichen Pflanzperiode vorzunehmen. Zu verwenden ist ein mehrfach verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 30-35 cm sowie ein Großbaum I. Wuchsordnung, vornehmlich eine Rosskastanie oder eine Baumart im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau.  
Eine Beleuchtung der Bäume ist zum Schutz der Fledermäuse unzulässig.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das Gelände im Mai 2017 und im November 2017 von Experten hinsichtlich Reptilien- und Fledermausvorkommen begangen. Die Ergebnisse sind dem artenschutzfachlichem Kurzugutachten des Planungsbüros Team, Umwelt, Landschaft zu entnehmen.

Sollte der geplante Geh- und Radweg im Osten von der Stadt Passau gebaut werden, müsste die Bruchsteinmauer in diesem Bereich abgetragen werden.

Aus dem Artenschutzrechtlichen Kurzugutachten sind folgende Vergrümmungs- und Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Eidechsen zu zitieren:

Entfernung Holunder und weiterer Vegetation (jederzeit möglich), vorsichtige Entfernung von Fensterbrettern, Werbetafeln, Regenrinnen, Dachdeckung sowie weiterer Strukturen im Sommer, Anfang März bis Ende September bei wärmer Witterung, Begleitung durch Umweltbaubegleitung.

Vorsichtiger Abriss der Steinmauern Stelzhamerstraße 4 im Zeitraum Anfang April bis Ende September bei wärmer Witterung. Kein Abriss im Winter (Oktober bis März). Empfohlen wird ein Abriss der Steinmauern im Zeitraum Anfang April bis Anfang Mai oder im September, da dann auch eine Schädigung der Eiablage vermieden werden kann.

Wird die Bruchsteinmauer im Osten aufgrund des geplanten Geh- und Radwegs durch die Stadt Passau abgetragen, so werden im oben genannten Fachbeitrag folgende Ausgleichsmaßnahmen für Reptilien genannt:  
Flur-Nr. 10/02 Gng Haidenhof östlich angrenzendes Bahngelände - städtisches Grundstück  
Maßnahme: Anlage von linearen Strukturen (Steinriegel, Wurzelstöcke)  
Fläche: Länge ca. 15 m, Breite im 150 m (zwischen 10 und 20 m), dies entspricht ca. der Länge der als gut geeignet eingestuftem Habitatstruktur im Eingriffsbereich

2.7 Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

## 3 HINWEISE

### 3.1 BELANGE DER BODENDEKMALPFLEGE

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:  
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 3.2 ALTLASTEN

Es wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist die Stadt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

### 3.3 ÜBERSCHWEMMUNGSGBEIT

Eine Teilfläche des überplanten Areals befindet sich im Geltungsbereich der Überschwemmungsgebietsverordnung der Stadt Passau (Amtsblatt Nr. 23 vom 05.08.2015). Die darin enthaltenen Festsetzungen sind zu beachten und einzuhalten. Für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich.  
Neben hochwasserangepasster Bauweise ist bei Tiefgaragen zu beachten, dass ein hochwasserfreier Zugang einzuhalten ist.

### 3.4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:  
-dezentrale Regenrückhaltung (Zisternen)  
-Begrenzung der zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß  
-Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

## VERFAHRENSVERMERKE

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 20.09.2019 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 04.10.2019 BIS 05.11.2019 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDE IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 28 VOM 25.09.2019 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 22.06.2020 GEMÄSS § 10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, 24.06.2020  
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 28 AM 25.09.2019 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANN'S EINSICHT IM UNTERNEHMEN STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, 24.06.2020  
STADT PASSAU

SIEGEL

OBERBÜRGERMEISTER



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
DER STADT PASSAU  
"AUERBACH"  
2.ÄNDERUNG  
GEMARKUNG HAIDENHOF

STATUS	DATUM	NAME
VORENTWURF	11.12.2018	
ENTWURF	20.09.2019	
Entscheidung	16.12.2019	ESH
	24.06.2020	



M= 1/1000