Folgende Festsetzungen finden im Gültigkeitsbereich der 8.Änderung des Bebauungsplanes "Stadtpark" Anwendung:
Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes "Stadtpark" behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 **SO** Studentenwohnen — Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:
Studentenwohnanlage

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 (II) — bestehende Geschosszahl, siehe Planeintrag

1.2.2 II — maximale Anzahl der Vollgeschosse, siehe Planeintrag

1.2.3 TR — Fluchttreppenturm, siehe Planeintrag

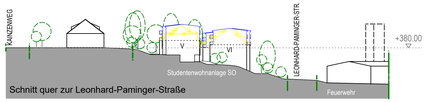
1.2.4 A — Aufgeständerter Balkon, Altan, siehe Planeintrag

1.2.5 GFZ — Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO im SO Studentenwohnheim

max. 1,6

1.2.6 GRZ — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO im SO Studentenwohnheim

max. 0,6



Schnitt quer zur Leonhard-Paminger-Straße

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

1.3.1 o — offene Bauweise gem. § 22 BauNVO (Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand)

1.3.2 g — geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO (Errichtung der Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand)

1.3.3 — Baugrenze

1.4 Geltungsbereich

1.4.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes

1.4.2 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

1.5 Verkehrs- u. Grünflächen:

1.5.1 — (Straßen-) Verkehrsfläche, privat

1.5.2 — Straßenbegrenzungslinie

1.5.3 — zu erhaltender Baumbestand gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

1.5.4 — zu pflanzender Baum gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB, Lage flexibel

1.5.5 — Zufahrt

1.5.6 — Sichtfläche

Hinweise

Flurstücksgrenzen

27 — bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer

130 — Flurstücksnummern

Höhenlinie

Böschung

im Rahmen der amtl. Biotopkartierung Bayern (Stadt) erfasste Fläche "neuer Stadtpark" Biotopkartierung Stadt PA-1055-001

Gehölzbestand

Parkanlage, Grünfläche (Bestand außerhalb des Geltungsbereiches)

Kanal, öffentlich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Gebäude:

Dachform: SD - Satteldach, FD - Flachdach, PD - Pultdach

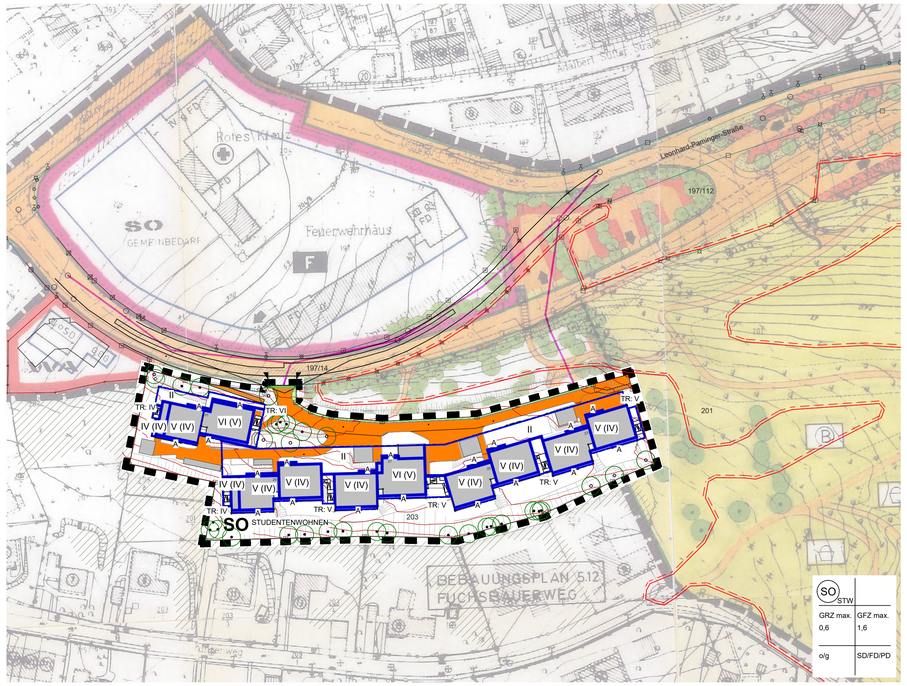
Die max. zulässigen Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden und sind bei der Wahl der Dachneigung zu berücksichtigen.

Dachdeckung: 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 Niederschlags-wassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Dachflächenfenster: zulässig in SO

Sonnenkollektoren und Photovoltaik: Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen an Fassaden- u. Dachflächen sind zulässig und mit der Stadtplanung abzustimmen. Blendwirkungen auf Nachbargebäude sind zu vermeiden. Sie dürfen nicht zusätzlich aufgeständert werden.

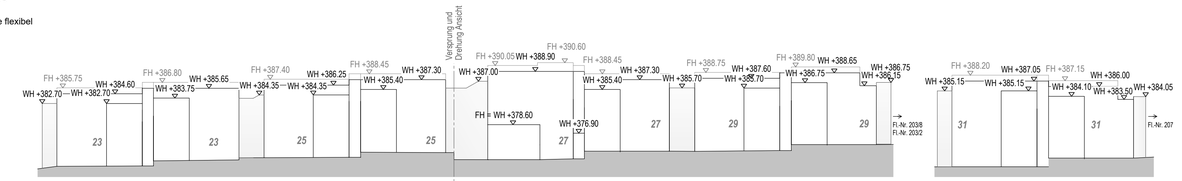


M 1:1000

Höhe baulicher Anlagen

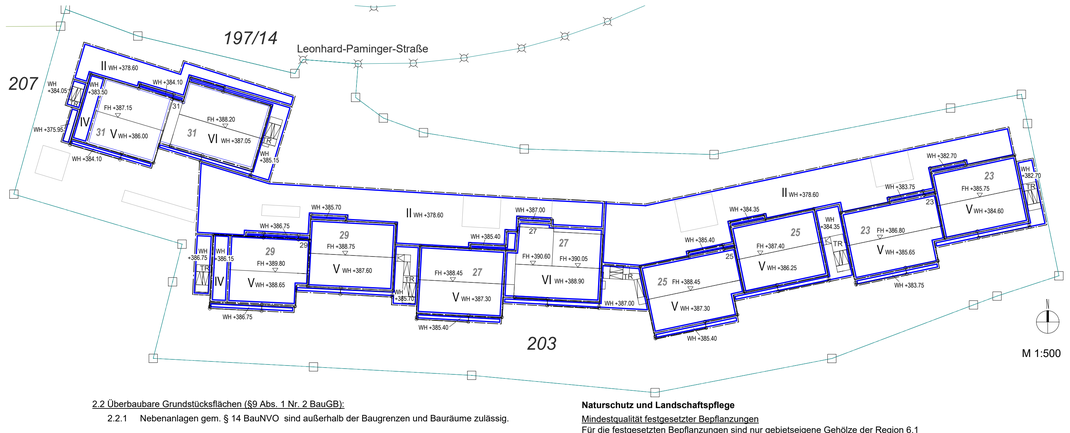
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Baufensters wird als Höchstmaß in Meter ü. NN als Wand- (WH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt. Im Folgenden werden alle Wand- u. Firsthöhen für jedes Gebäude und für jeden Treppenturm separat festgesetzt. Wandhöhen dürfen durch nicht massive Geländer bis zu 1,10 m überschritten werden.

Aufgeständerte Balkone, Altane dürfen in ihrer Geschossigkeit und Höhe die Gebäude, mit welchen sie unmittelbar baulich verbunden sind, nicht überragen und weisen so maximal die Geschossigkeit dieser auf. Sie sind nur auf Süd- und Nordseite zulässig.



ANSICHT NORDEN — TR = Fluchttreppenturm

ANSICHT NORDEN



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

2.2.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen und Bauräume zulässig.

2.2.2 Bauräume dürfen durch Terrassen, Balkone, Überdachungen, Lichtschächte und Treppenanlagen überschritten werden.

2.3 Wasserentsorgung

2.3.1 Schmutzwasserentsorgung:
Die Schmutzwasserentsorgung hat über die bestehenden Anschlüsse in der Leonhard-Paminger-Straße zu erfolgen. (Fl.Nr. 201 Gmkg. Haidenhof)

2.3.2 Oberflächenwasserentsorgung:
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 des separat geführten Oberflächenwassers in den öffentlichen Kanal in gedrosselter Form gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Die Rückhaltung hat auf dem privaten Grundstück zu erfolgen.
Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächen-wasserentsorgung 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. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800qm übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

2.4 Fahrradstellplätze

Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl (je zwei für drei Betten bei Studenten-wohnheimen), Größe (mind. 1.25 m² pro Fahrrad), sowie in geeigneter Beschaffenheit bereitzustellen. Die Stellplätze sind so herzustellen, dass zur Sicherung der Rahmen abgeschlossen werden kann. Die Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig über Rampen oder Treppen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

2.5 Stellplätze

Stellplätze werden auf dem Grundstück Fl.-Nr. 197/ 112 außerhalb des Geltungsbereiches gesichert. Bei Errichtung barrierefreier Wohnungen sind barrierefreie Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches in ausreichender Zahl sicher zu stellen.

2.6 Löschwasser

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

2.7 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.

2.8 Flächen für Ver- und Entsorgung

Die Begeh- u. Befahrbarkeit des Grundstücks für Ver- und Entsorgung muss sichergestellt werden. Wegeführung und Wendemöglichkeiten sind in ausreichendem Umfang vorzusehen.

2.9 Technische Anlagen

Aufzüge sind ausnahmsweise auch außerhalb des Baufeldes zulässig. Aufzugsüberfahrten dürfen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes die maximal zulässige Wandhöhe bis zu einer Höhe von max. 1,0 m überschreiten.

2.8 Grünordnung

Nebenanlagen, Gelände

Stellplätze und Privatwege
Die Befestigung ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

Einfriedungen
Bei Neuerrichtung sind Zäune sind mit einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zaunsockel über Gelände sind nicht zulässig, der Abstand Unterkante Zaun zu Geländeoberkante hat mind. 10 cm zu betragen. Außerdem zulässig sind Hecken aus standortheim. Gehölzen.

Versorgungsträger / Abstände Bäume - Leitungen
Leitungen sind unterirdisch zu verlegen mit Mindestabstand 2,5 m zu lagemäßig festgesetzten Bäumen; festgesetzte Baumpflanzungen mindestens 2,5 m zu bereits verlegten Leitungen. Pflanzmaßnahmen im Leitungsbereich sind rechtzeitig vor Beginn den zuständigen Versorgungsträgern zu melden.

Naturschutz und Landschaftspflege

Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen
Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur gebietseigene Gehölze der Region 6.1 Alpenvorland nach Liste Anhang Begründung zulässig.
Einzelbäume: Hochstämme mit StU 18-20 cm, 3xv oder vergleichbare Solitärqualität.
Bei zu pflanzenden Einzelbäumen sind je Baum mindestens 10 m² offene, wasser-durchlässige Bodenfläche sowie mindestens 16 m² durchwurzelbare Fläche im Sinne DIN 18916 vorzusehen.

Anpflanzen von Bäumen
Je beseitigtem Baum sind zwei Laubbäume 1. - 2. Wuchsgrößenklasse anzupflanzen, nach Planzeichen festgesetzte können darauf angerechnet werden.

Erhalt von Bäumen
Gemäß Planzeichen als zu erhalten festgesetzte Bäume sind zu erhalten; dazu dürfen im Projektionsbereich der Baumkrone keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bauarbeiten oder Ablagerungen, auch nicht im Zuge eines Baubetriebes, erfolgen.

Ausschluss von Pflanzen
Landschaftsfremd wirkende Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen, Blaufichten usw.) dürfen bis zu einem Abstand von 8 m entlang von Grundstücksgrenzen nicht verwendet werden.

Durchführung
Die Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen sind spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- und Vegetationsperiode durchzuführen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölz-entwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen.

HINWEISE DURCH TEXT

Freiflächengestaltungsplan
Es ist davon auszugehen, dass ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil der Unterlagen zum Bauantragsverfahren seitens der Genehmigungsbehörde verlangt wird und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist.

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten zutage tretende Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde sind gemäß Denkmalschutzgesetz der Denkmalschutzbehörde zu melden.

Außenbeleuchtung
Nicht verwendet werden sollen Straßenlampen, deren Licht hohe UV-A Anteile enthält sowie HQL-Lampen und Mischlichtlampen im Spektralbereich unter 450 nm. Empfohlen werden Natriumdampf-Nieder- oder Hochdrucklampen oder LED.

Schutz von Boden und Grundwasser
Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen ist der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen, unzulässig. Ebenso wird die Verwendung von Pestiziden und synthetischen Düngern ausgeschlossen.

Zeitraum Gehölzfällungen
Gehölzfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Also keine Fällungen im Zeitraum März - September. Bei Beseitigung flächiger Gehölze erfolgen Eingriffe in den Wurzelraum außerhalb der Winterruhe der Haselmaus (Eingriffsdurchführung im Zeitraum Mai-Oktober)

Oberboden
Der Oberboden ist während der Bauarbeiten norm- und sachgerecht zu lagern.

Wasserentsorgung
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 DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Altlasten
Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster empfohlen.
Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom 28.05.2020 mit Begründung hat vom 05.06.2020 bis 13.07.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 26 vom 27.05.2020 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 19.10.2020 gemäß §10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 20.10.2020
STADT PASSAU

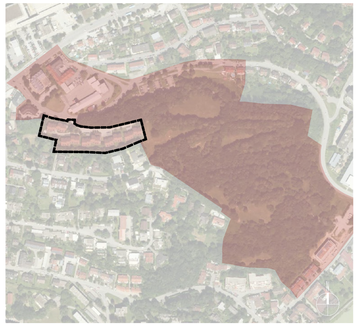
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 46 am 21.10.2020 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 21.10.2020
STADT PASSAU

Oberbürgermeister

PASSAU
Leben an drei Flüssen



Übersichtsplan Luftbild M 1: 2500

Bebauungsplan "Stadtpark", Gemarkung St. Nikola und Haidenhof, 8. Änderung

16.07.2020