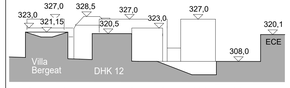
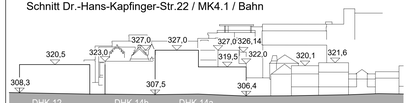
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Erhardstraße/ Grünaustraße" umfasst die Festsetzungen des Urplanes sowie der 1.-3. Änderung.

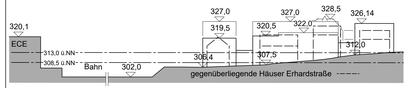
MK 1.1		MK 2.1		MK 3.3	
V	WH max. 327,0 ü.NN	III	WH max. 320,5 ü.NN	III	WH max. 323,00 ü.NN
		IV	WH max. 322,0 ü.NN	MK 3.4	
MK 1.3		V	WH max. 327,0 ü.NN	I	WH max. 317,0 ü.NN
III	WH max. 319,5 ü.NN				
MK 1.4		MK 2.2		MK 4.1	
I	WH max. 314,0 ü.NN	I	WH max. 317,5 ü.NN	III	WH max. 320,5 ü.NN
Geschosshöhe max. 5,00 m					
MK 1.5		MK 2.3		MK 4.2	
IV	WH max. 323,0 ü.NN	IV	WH max. 326,14 ü. NN	V	WH max. 325,0 ü.NN
MK 1.6		MK 3.1		MK 4.3	
V	WH max. 327,0 ü.NN	I	WH max. 319,5 ü.NN	IV	WH max. 327,0 ü.NN
MK 1.7		MK 3.2		MK 4.4	
I	WH max. 327,0 ü.NN	III	WH max. 326,0 ü.NN	IV	WH max. 322,0 ü.NN
Geschosshöhe max. 5,00 m				MK 4.5	
				I	WH max. 323,0 ü. NN
				Geschosshöhe max. 5,00 m	
				MK 4.6	
				III	WH max. 323,0 ü. NN



Schnitt Dr.-Hans-Kapfinger-Str.22 / MK4.1 / Bahn



Ansicht Grünaustraße



Ansicht Erhardstraße

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Art der Nutzung Anz. der Vollgeschosse höchstzulässig	Wandhöhe maximal zulässig
MK	Kerngebiet
GRZ	0,9 (Grundflächenzahl höchstzulässig - bezogen a. alle Flurstücke i. d. Geltungsbereiches)
GFZ	2,0 (Geschossflächenzahl höchstzulässig - bezogen a. alle Flurstücke i. d. Geltungsbereiches)

1.2 Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

1.3 Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage

TG Tiefgarage

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

1.4 Flächen für Ver- und Entsorgung

Abwasserleitung

mit Leitungsrecht für Stadt Passau belastete Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Baumgruppen mind. 1 Baum / 200 qm, Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzen gem. Pflanzliste ist zur Genehmigungsplanung über das gesamte Baugebiet vorzulegen, abzustimmen und je nach Bauforschritt umzusetzen.

Bäume, zu erhalten

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

Bäume, zu fällen

1.6 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des gesamten Bebauungsplanes "Erhardstraße/ Grünaustraße"

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

Hinweise

14 Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer

Bestehende Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein

492/2 Flurnummer, hier: 492/2

+307,5 ü.NN Höhenpunkt, hier: 307,5 m ü.NN

Baudenkmal

Gebäudeabbruch

Verbindungsbauwerk

LS E-Ladestation

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 der qualifizierten Teile des B-Plans mit MK 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) Sonstige Wohnnutzung ist ab dem 1.Obergeschoss ausnahmsweise zulässig, soweit eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung, sowie ein ausreichender Brand- und Lärmschutz gewährleistet werden können.

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. Ausreichende Belichtung, Belüftung, sowie Brandschutz von Aufenthaltsräumen sind zu gewährleisten.

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.

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

2.3.1 Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Im Kerngebiet MK 2.1 sind trotz straßenbegleitender Baulinie Rücksprünge im obersten Vollgeschoss (V) zulässig.

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

2.4.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.4.2 Überdachungen der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten sind zulässig.

2.4.3 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 Gastraumfläche 1 Fahrradstellplatz
- Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume: je 150 qm Hauptnutzfläche 1 Fahrradstellplatz
- Hotel, Pension und andere Beherbergungsbetriebe: je 10 Betten 1 Fahrradstellplatz
- sonstige zul. Nutzungen im MK: Festlegung des Bedarfs im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens

2.5 Verkehrsflächen, Wege und Plätze, Grünordnung

2.5.1 Die Flächen, die nicht für Zufahrten und Zugänge benötigt werden, sind als Grünflächen (Gehölze, Rasenflächen, Stauden- und Bodendeckerpflanzung) auszubilden. Gehölzverwendung gemäß der Pflanzliste 2.5.4. Im Parkplatzbereich sind keine Kugelbäume zulässig.

2.5.2 Erhaltung Baumbestand
Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie ihr Kronentraufbereich sind während der Bauphase durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beschädigung durch Baufahrzeuge und Lagerung von Baumaterial zu schützen.

2.5.3 Pflanzlisten

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

Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang >12-14 cm:	
Gefüllte Vogelkirsche	Prunus avium „Plena"
Hainbuche	Carpinus betulus, auch Sorten
Kugelahorn	Acer platanoides „Globosum"
Kugelakazie	Robinia pseudacacia "Umbraculifera"
Rosa Akazie	Robinia x "Casque Rouge"
Blauglockenbaum	Paulownia tomentosa
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Stadtbirne	Pyrus calleryana „Chanticleer"

Kleinbäume aus Zierkirschen-, Zierapfel-, Mehlbeeren- und Weißdornsorten

2.5.3.2 Laubsträucher (2xv, db, 60-100):

Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
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

2.5.4 PKW-Stellplätze außerhalb von Bauwerken sind in teilversickerungsfähigen Belägen auszuführen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit versickerungsfähiger Spittfuge, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, Schotter, o.ä.), soweit nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Vollversiegelung vorgeschrieben ist.

2.5.5 Im Rahmen der Eingabeplanung ist ein Stellplatznachweis zu führen.

2.6 Ver- und Entsorgung

2.6.1 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.

2.6.3 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 Abwasser:
Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal in der Grünaustraße einzuleiten. Sofern eine Überbauung durch eine Tiefgarage o. ä. erfolgt, ist der Kanal auf Kosten des Verursachers zu verlegen.

2.6.5 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.

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

2.6.7 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.

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 erreichbar sein.

2.6.8 Stromversorgung, Medien:
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.

2.6.9 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen an Fassaden- und Dachflächen sind auf MK 1.5, 1.6, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 4.3 und 4.6 zulässig und mit der Stadtplanung abzustimmen. Blendwirkungen auf die Bahnlinie sind zu vermeiden. Aufständerungen über die Attikaoberkante (WHmax.) des jeweiligen Gebäudes hinaus sind unzulässig.

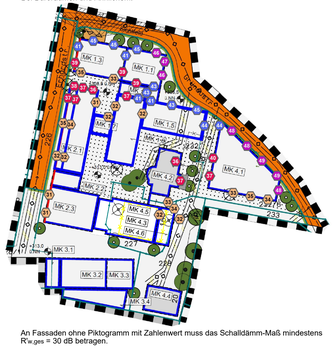
2.6.10 Müllentsorgung:
Mülltonnen sind auf Grund nicht möglicher Wendemöglichkeiten in der Erhardstraße an der Grünaustraße bereitzustellen. Sofern dabei private Flächen betroffen sind, ist eine Haftungsfreistellung zu erteilen.

2.6.11 E-Ladesäulen:
Die Errichtung von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge ist zulässig und erwünscht.

2.7 Werbeanlagen

2.7.1 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.

2.7.2 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 Abbildung dargestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens eingehalten werden.
Bei Büroräumen und Ähnlichem: