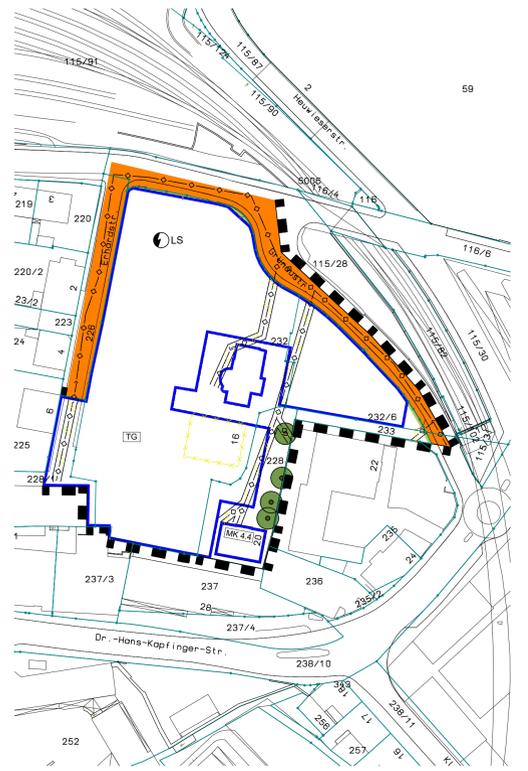
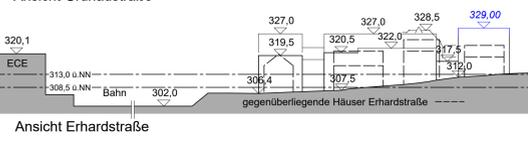
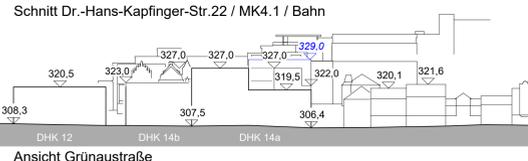
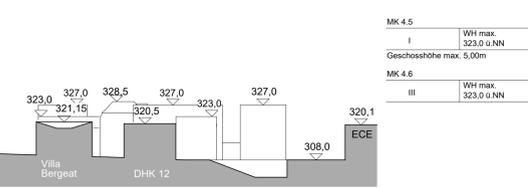


Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Erhardstraße/Grünaustraße" umfasst die Festsetzungen des Urplanes sowie der 1.-4. Änderung

MK 1.1	III	WH max. 327,0 ü.NN
MK 1.3	III	WH max. 319,5 ü.NN
MK 1.4	I	WH max. 314,0 ü.NN
MK 1.5	IV	WH max. 323,0 ü.NN
MK 1.6	V	WH max. 327,0 ü.NN
MK 1.7	I	WH max. 327,0 ü.NN
MK 2.1	III	WH max. 320,5 ü.NN
MK 2.2	I	WH max. 317,0 ü.NN
MK 2.3	V	WH max. 329,0 ü.NN
MK 3.1	I	WH max. 319,5 ü.NN
MK 3.2	III	WH max. 326,0 ü.NN
MK 3.3	III	WH max. 323,00 ü.NN
MK 3.4	I	WH max. 317,0 ü.NN
MK 4.1	III	WH max. 320,5 ü.NN
MK 4.2	V	WH max. 325,0 ü.NN
MK 4.3	IV	WH max. 327,0 ü.NN
MK 4.4	IV	WH max. 322,0 ü.NN
MK 4.5	I	WH max. 323,0 ü.NN
MK 4.6	III	WH max. 323,0 ü.NN



## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

MK	Kerngebiet	Art der Nutzung
GRZ	0,9	(Grundflächenzahl höchstzulässig - bezogen auf die Baugrundstücke Fl.Nr. 232, 232/6, 228, 228/1 (anteilig) im Geltungsbereich)
GFZ	2,0	(Geschossflächenzahl höchstzulässig - bezogen auf die Baugrundstücke Fl.Nr. 232, 232/6, 228, 228/1 (anteilig) im Geltungsbereich)

### 1.2 Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze

### 1.3 Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinien
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage
- Tiefgarage

### 1.4 Flächen für Ver- und Entsong

- Abwasserleitung
- mit Leitungsrechten für Stadt Passau belastete Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit

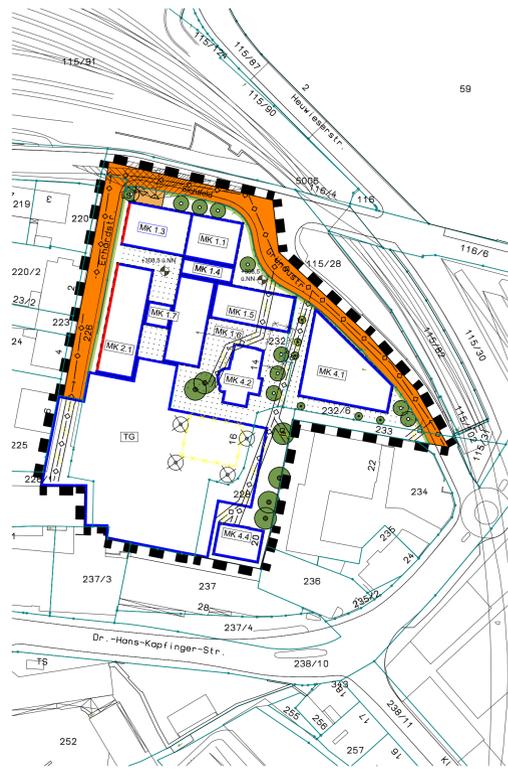
### 1.5 Grünordnerische Festsetzungen

- Baumgruppen mind. 1 Baum / 200 qm
- 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"
- Erichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von bis zu 2,5m zulässig
- Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze mit Grundstein
- Flurnummer, hier 492/2
- Höhenpunkt, hier 307,5m ü. NN
- Baudenkmal
- Gebäudeabbruch
- Verbindungsbauwerk
- E-Ladestation

- ### Hinweise
- 14
  - 492/2
  - 307,5 ü.NN
  - D
  - LS



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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:

- Tankstellen, sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen sind nicht zulässig
- Vergnügungsgaststätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind nicht zulässig
- Sonstige Wohnnutzung ist ab dem 1.Obergeschoss ausnahmsweise zulässig, soweit eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung, sowie ein ausreichender Brand- und Lärm-schutz gewährleistet werden können.

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

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)

Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. 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)

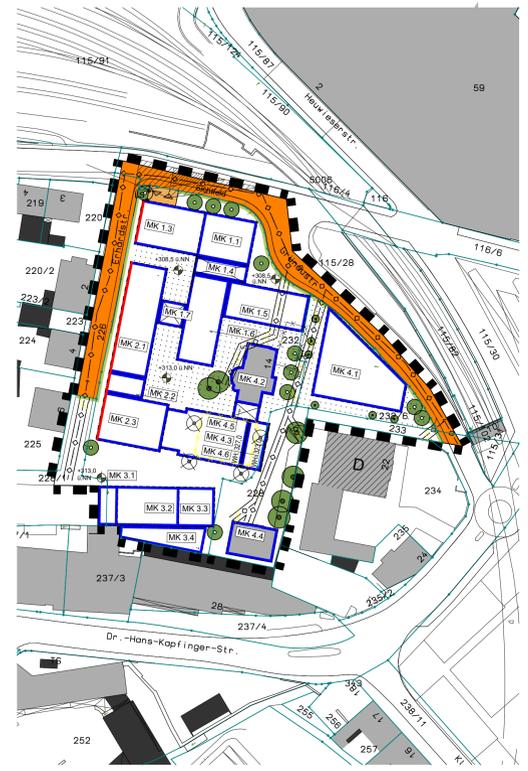
Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Überdachungen der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten sind zulässig.

Für alle Nutzungen sind ausreichend Stellplätze für Fahrräder in ausreichender Größe und Beschaffenheit vorzusehen. Ein geeigneter Fahrradstellplatz hat eine Größe von 1,25m<sup>2</sup>. 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. - Wohnnutzung: je Wohninheit 1 Fahrradstellplatz  
- Einzelhandel: je 100m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 Fahrradstellplatz  
- Gastronomie: je 25m<sup>2</sup> Gastraumfläche 1 Fahrradstellplatz  
- Büro-, Verwaltung- und Praxisräume: je 150m<sup>2</sup> Hauptzulufläche 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

Die Flächen, die nicht für Zufahrten und Zugänge benötigt werden, sind als Grünflächen (Gebölze, Rasenflächen, Stauden- und Bodendeckpflanzung) auszubilden. Gehölzverwendung gemäß der Pflanzliste 2.5.4. Im Parkplatzbereich sind keine Kugelbäume zulässig. Erhaltung Baumbestand  
Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie ihr Krontraufbereich sind während der Bauarbeiten durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 19820 vor Beschädigung durch Baufahrzeuge und Lagerung von Baumaterial zu schützen.

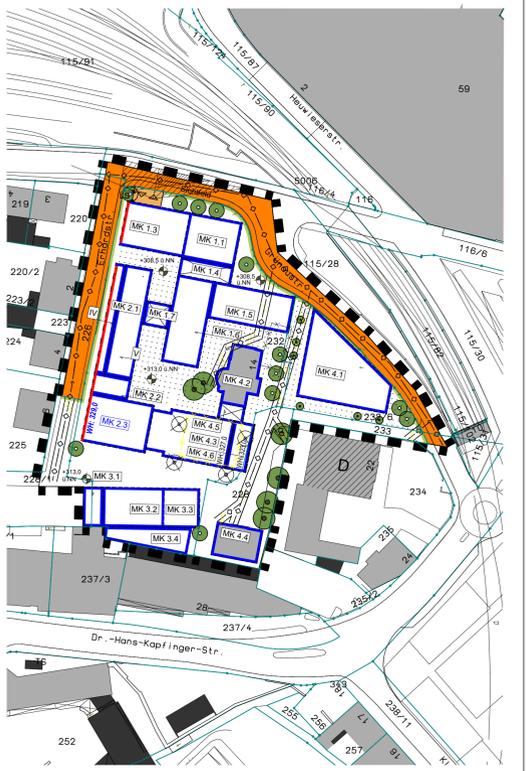
- Pflanzlisten  
Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2.-3. Ordnung): Grünflächen  
Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang >12-14 cm
- Gefüllte Vogelkirsche
  - Hainbuche
  - Kugelahorn
  - Robinia pseudacacia "Umbraculifera"
  - Rosa Akazie
  - Prunus avium "Plena"
  - Carpinus betulus, auch Sorten
  - Acer platanoides "Globosum"
  - Robinia pseudacacia "Umbraculifera"
  - Robinia x "Casque Rouge"



- Blauglockenbaum  
Schwed. Mehlbeere  
Stadtbäume  
Kleindämer aus Zierkirschen-, Zierapfel-, Mehlbeeren- und Weißdornsorten
- Paulownia tomentosa  
Sorbus intermedia  
Pyrus calleryana "Chanticleer"  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Rosa canina  
Ligustrum ligustrum vulgare  
Salix caprea
- Laubfächerer (2xv, 6B, 00-100):  
Blau-Hartegel  
Haselnuss  
Hunderose  
Gemeyner Wilder Wein  
Salweide  
Strauchreiter in gärtnerischer Bepflanzung
- Hydrangea petiolaris  
Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni"  
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"  
Sonstige Weinarten- und -Sorten  
Geisblatt-Sorten  
Japanischer Blauregen  
Wisteria floribunda
- PKW-Stellplätze außerhalb von Bauwerken sind in teilversickerungsfähigen Belägen auszuführen (z.B. Pflaster mit Raseffuge, Pflaster mit versickerungsfähiger Splittfüge, Rasengitterpflaster, Schotterterrassen, Schotter, o.ä.), soweit nicht aus Gründen des Grundwassererschützes eine Vollversiegelung vorgeschrieben ist.
- Im Rahmen der Eingabplanung ist ein Stellplatznachweis zu führen.

### 2.6 Ver- und Entsorgung

- Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebietes ist sicherzustellen. Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung innerhalb des Geltungsbereiches dienen, sind zulässig.
- Wasserversorgung:  
Das Baugelände ist an die Trinkwasserversorgung anzuschließen.
- 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 Neuanbauten 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 Statiker zu führen. Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Umweltschutz/ Wasserrecht zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungsplanung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Entwässerungsanlagen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800m<sup>2</sup> übersteigt, ist ein Überflutungsantrag 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 beliegende DWA - Themenfeld "Starregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.
- Abwasser:  
Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal in der Grünaustraße einzuleiten.
- Oberflächenwasser:  
Zur Förderung der Verdunstung und Versickerung sowie zur natürlichen Reinigung von Oberflächenwasser durch bewachsenen Boden sind soweit möglich wasserdruckfähige Beläge zu verwenden. Belastetes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung durch geeignete Maßnahmen zu klären bzw. über den Schmutzwasserkanal abzuleiten.
- Löschwasser:  
Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen.
- Flächen für die Feuerwehr (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge, Bewegungsflächen usw.) sind auf den Grundstücken in ausreichendem Umfang vorzusehen.



Dabei sind mindestens die Anforderungen der Ausführung zu Art.12BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Februar 2007) einzuhalten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein.

Stromversorgung, Medien:  
Die geplanten Kerngebäudeflächen sind über die vorhandenen öffentlichen Versorgungsstrassen zu erschließen. Eine intern benötigte Trafostation ist in einem Baukörper zu integrieren. Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen an Fassaden- und Dachflächen sind auf MK 1.5, 1.6, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 und 4.3 zulässig und mit der Stadtplanung abzustimmen. Bedienungen auf die Bahnlinie sind zu vermeiden. Aufwendungen über die Attikabekante (WH<sub>max</sub>) des jeweiligen Gebäudes hinaus sind unzulässig.

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

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

### 2.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen nach Größe, Art, Gestaltung und Proportionalität so gestaltet sein, dass sie nicht vorrangig wirken und auch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.

### 2.8 Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichts- und 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:



## Hinweise und Empfehlungen

Bauten nahe der Bahn:  
Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Die vorhandenen Entwässerungsanlagen und Durchlässe der Deutschen Bahn AG dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Bauten nahe Baudenkmalen:  
Erwünschtenfalls außerhalb des Geltungsbereichs in unmittelbarer Nachbarschaft sind besonders zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung oder gar Störung muß ausgeschlossen sein. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nahe dem Baudenkmal "Villa Bergaeat" in der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße. Die Denkmalschutzbehörde ist daher an allen Maßnahmen zu beteiligen. Für evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht Melderecht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom 29.11.2021 mit Begründung hat vom 03.12.2021 bis 07.01.2022 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 84 vom 24.11.2021 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 07.02.2022 gemäß §10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 08.02.2022  
STADT PASSAU

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 06 vom 09.02.2022 rechtsverbindlich.  
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt im Wirkungskreis der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 09.02.2022  
STADT PASSAU

Oberbürgermeister

**PASSAU**  
Leben an drei Flüssen

Deckblatt zur 5. Änderung Bebauungsplan "Erhardstraße/ Grünaustraße" Gemarkung St. Nikola

**Friedl und Partner** Architekten  
www.friedl-und-partner.de  
architektur-passau.de

Dr.-Hans-Kapfinger-Str. 14a 94032 Passau  
Tel 0851/9 66 55 43-0 Fax 0851/9 66 55 43-90