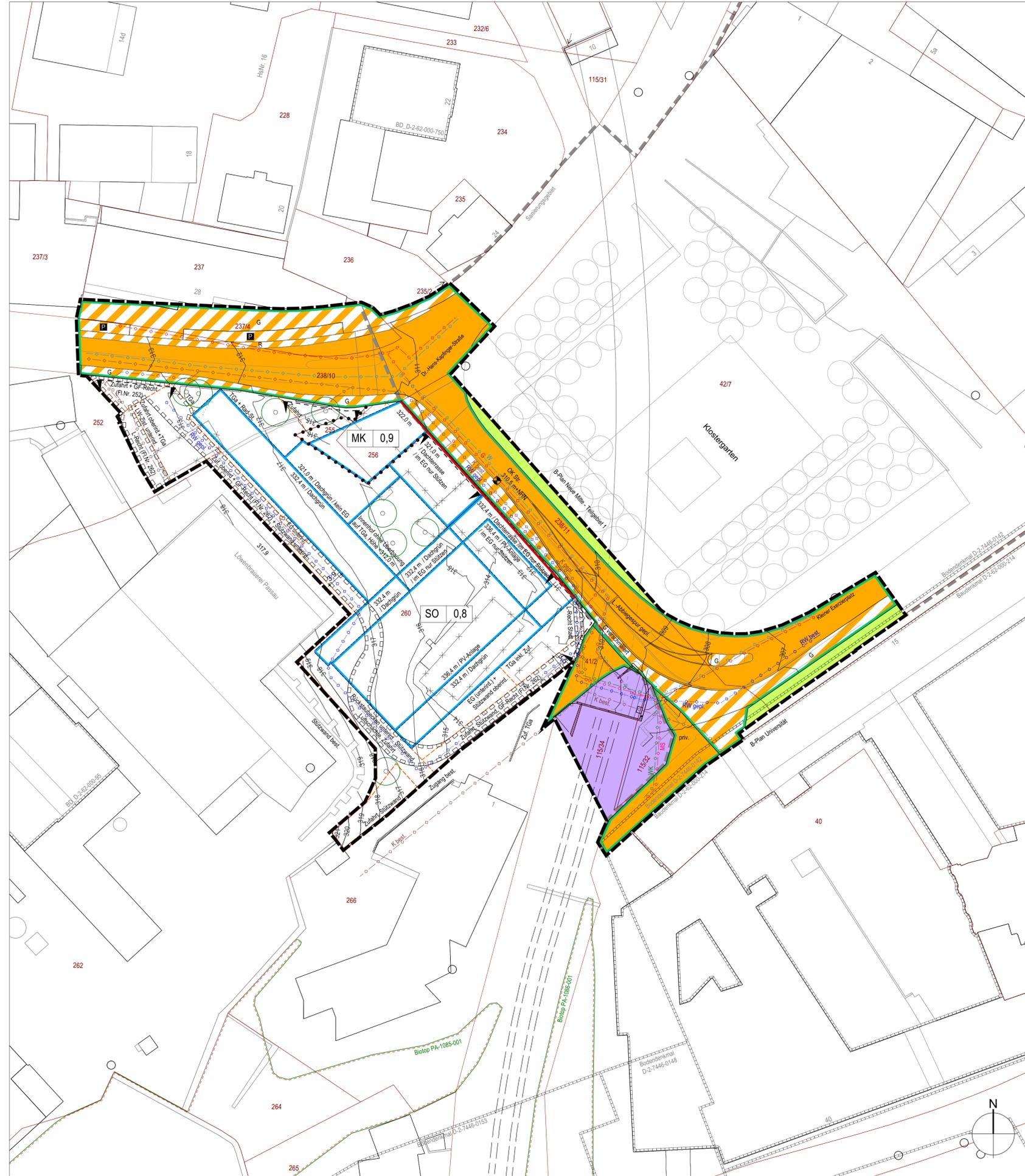


**A PLANZEICHNUNG M 1:500**



**B ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Nutzungsplanchone Füllschema  
 1 2 1 Art der baulichen Nutzung, 2 Grundflächenzahl GRZ
- 1 Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise**
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Universität und Kultur (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit Nummerierung
  - 1.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
  - 1.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß
  - 1.4 Wandhöhe des oberen Wandabschlusses in Meter über NHN als Obergrenze bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche
  - 1.5 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) ggf. mit Angabe auszusparender Geschosse gemäß Planeinschrieb
  - 1.6 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) ggf. mit Angabe auszusparender Geschosse gemäß Planeinschrieb
  - 1.7 Straßenbegrenzungslinie
  - 1.8 Straßenverkehrsfläche öffentlich bzw. privat
  - 1.9 Verkehrsfläche öffentlich mit besonderer Zweckbestimmung gemäß Planeinschrieb  
 P=Parkplatz, G=Gehweg, R=Radweg
  - 1.10 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
  - 1.11 Bahnanlage
- 2 Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**
- 2.1 Baum zu pflanzen, Standort variabel gemäß D.5.3.
- 3 Sonstige Planzeichen**
- 3.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes
  - 3.2 Maßzahl in Meter
  - 3.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stützwände, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie unterirdische Geschosse. TGA= Tiefgarage, LW=Zist-Löschwasserzisterne, EG= Erdgeschoss soweit unterirdisch
  - 3.4 Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Fläche (mit Benennung der Begünstigten)  
 G=Gehrecht, F=Fahrtrecht, L=Leitungsrecht
  - 3.5 Bereich in dem Ein-/Ausfahrten zulässig sind
  - 3.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - 3.7 Höhenkote der Oberkante der bezeichneten baulichen Anlage in Meter über NHN
  - 3.8 Leitung unterirdisch mit Angabe der Art: best.=bestehend, gepl.=geplant  
 G=Gas, MS=Mittelspannung, K=Kanal, RW=Regenwasser, W=Wasser, WK=Wärme/Kälte,

**C HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 1 Flurstücksgrenze, Flurnummer
- 2 Höhenschichtlinien des bestehenden Geländes mit Angabe in Meter+NN
- 3 bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- 4 bestehendes Gebäude wird abgebrochen
- 5 Sanierungsgebiet IX der Stadt Passau
- 6 Denkmal mit Nummer gem. Denkmalliste: BD=Baudenkmal, BoD=Bodendenkmal
- 7 im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern (Stadt) erfasste Fläche mit Nummer

**D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Als Sondergebiet festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Universität und Kultur. Es dient der Ansiedlung von Einrichtungen der Hochschule und für kulturelle Zwecke. Darin zulässig sind:
    - der Zweckbestimmung dienende Gebäude, bauliche Anlagen und Einrichtungen,
    - Unterrichtsräume und Räume für Büros und Verwaltung,
    - Versammlungsstätten und -räume mit Tribünen und Bühnenflächen und Bühnenhaus für eine Großbühne,
    - Foyers und Bewirtungseinrichtungen im funktionalen Zusammenhang mit den Nutzungen im Sondergebiet,
    - Aufenthaltsräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
    - unterirdische Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 1a bis 3 BauNVO.
 Im Kerngebiet nicht zulässig sind Tankstellen, Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe und Wohnungen.
  - 1.2 Im Kerngebiet nicht zulässig sind Tankstellen, Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe und Wohnungen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- 2.1 Grundflächenzahl: Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO gilt dafür ein Maß von 1,0.
  - 2.2 Wandhöhe: Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
  - 2.3 Es wird abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Gebäude auch an den Grundstücksgrenzen errichtet werden.
  - 2.4 Entlang der Baulinie dürfen die Stützen im Erdgeschoss bis zu 0,40 m hinter der Baulinie zurückbleiben.
- 3. Nebenanlagen**
- 3.1 Stellplatzzahl: Im Sondergebiet sind mindestens 90 Stellplätze zu errichten. Im Kerngebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Passau (Änderungssatzung) vom 26.10.2021.
  - 3.2 Tiefgaragendecken und die Oberkanten anderer unterirdischer baulicher Anlagen sind im Bereich von Anpflanzungen mit einer Mindestüberdeckung von 0,5 m, im Bereich von Baumpflanzungen mit mindestens 0,8 m zu errichten.
  - 3.3 Max. Höhe von Stützwänden 5,5 m über geplanter Gelände. Max. Höhe über bestehendem Gelände 3,5 m, soweit sie ohne Grenzabstand errichtet werden max. 2,0 m. Lüftungskamine außerhalb von Gebäuden max. 5,5 m über geplanter Gelände.
- 4. Gestaltung baulicher Anlagen**
- 4.1 Dächer sind zulässig als Flachdach. Soweit sie nicht als Dachterrassen, für Dachfenster oder notwendige technische Aufbauten genutzt werden, sind sie zu begrünen oder mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zu versehen oder mit beidem. Anlagen zur Sonnenenergienutzung auf Dachflächen dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten. Andere technisch erforderliche Aufbauten sind auch darüber hinaus zulässig. Eine Dachbegrünung muss eine Substrathöhe von mindestens 8 cm aufweisen. Metalloberflächen aus Blei, Kupfer, Zink, Titanzink oder Zinn als Dachdeckung sind nur beschichtet zulässig.
  - 4.2 Werbeanlagen sind in Abstimmung mit der Stadt Passau und deren Werbeanlagensatzung zulässig. Wird ein Schriftzug zur Kennzeichnung der Universität angebracht, so ist dieser entsprechend der Stadtbildsatzung vor dem Hintergrund des denkmalgeschützten Stammgebäudes der Brauerei und des Nikolaklosters in Material, Größe, Gestaltung und Farbe in seiner Gesamtposition mit der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Passau abzustimmen.
- 5. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**
- 5.1 Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen bei Bäumen 11 bzw. 20/25; Pflanzung in mindestens 4 m<sup>2</sup> im unterbauten Innenhof 2 m<sup>2</sup> offenen Wurzelraum oder eine durchlüftete Baumscheibe dieser Mindestgröße; Klettergehölze in mindestens 1 m<sup>2</sup> offenen Boden.
  - 5.2 Pflanzzeitpunkt: Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten beziehungsweise nach Abgang zu ersetzen.
  - 5.3 Baumpflanzung: Je 1000 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche sind jeweils ein Baum 1. oder 2. Wuchsgrößenklasse und ein Baum 3. Wuchsgrößenklasse zu pflanzen. Nach B 2.1 festgesetzte Bäume können darauf angerechnet werden, dabei sind Abweichungen des dargestellten Standortes von bis zu 5 m zulässig.
  - 5.4 Stützwände über Gelände sind mit bodengebundene Klettergehölzen mit 1 Pflanze je 2 laufende Meter Länge zu bepflanzen.
  - 5.5 Potentielle Quartersbäume dürfen nur im Oktober im Beisein einer Umweltbaubegleitung gefällt werden.

**E HINWEISE DURCH TEXT**

1. **Bodendenkmäler:** 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.
2. **Freiflächenhaltung:** Es ist davon auszugehen, dass ein Freiflächenhaltungplan als Bestandteil des Unterlages zum Bauantragsverfahren seitens der Genehmigungsbehörde verlangt wird und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist.
3. **Entwässerung:** Gemäß § 55 WHG ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m<sup>2</sup> 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.
4. **Außenbeleuchtung:** Nicht verwendet werden sollen Straßenlampen, deren Licht hohe UV-A Anteile enthält sowie HQL-Lampen und Mischlichtlampen im Spektalbereich unter 650 nm. Empfehlungen werden Naturdämplampen oder LED.
5. **Erdmaterial:** Anfallender Erdaushub soll nach Möglichkeit von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt werden.
6. **Gebäudebeseitigung:** Es ist sicherzustellen, dass zum Zeitpunkt der Beseitigung darin keine Vögel oder Fledermäuse nisten. **Gebäudeabruch:** Bestehende Gebäude dürfen im Sinne § 44 Abs. 1 BNatSchG entweder im Zeitraum Oktober bis Februar abgebrochen werden, oder außerhalb davon wenn durch Ausflugsbeobachtungen eine Besiedlung mit Fledermäusen oder Vögeln ausgeschlossen werden kann oder unter Bereitstellung von Ersatzhabitaten Tötungsverluste durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden können.

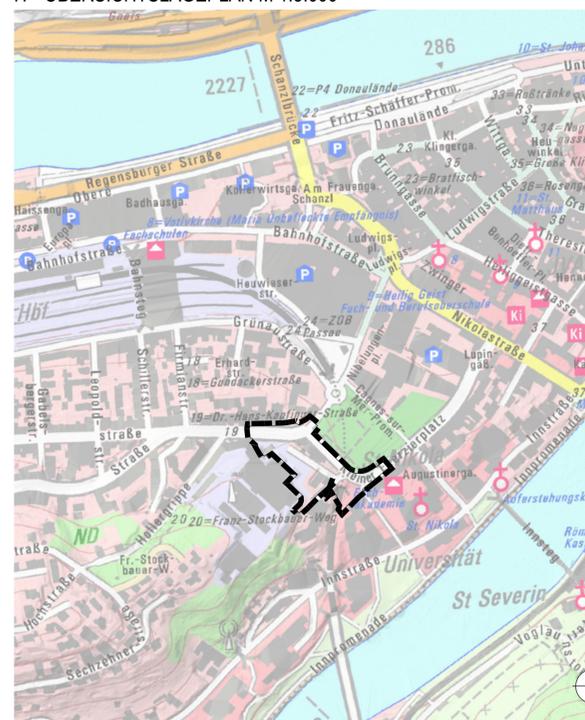
**F PRÄAMBEL**

Die kreisfreie Stadt Passau erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan „SO Spitzberg mit Zweckbestimmung Universität und Kultur“ als **Satzung**.

**G VERFAHRENSVERMERKE**

- 1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Passau hat in der Sitzung vom 30.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - 2 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - 3 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
  - 4 Die Stadt Passau hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Passau, den .....  
 Jürgen Dupper (Oberbürgermeister)
- Passau, den .....  
 Jürgen Dupper (Oberbürgermeister)
- Passau, den .....  
 Jürgen Dupper (Oberbürgermeister)

**H ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5.000**



A 11.04.2022 Vorentwurf spjgi

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON

Stadt Passau

Bebauungsplan "SO Universität Passau Spitzberg"

Passau, den .....

Spörl (Planverfasser)

**G+2S**  
**GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL**  
 Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e  
 Büro Passau 94032 Heuwinkel 1 fon 0851/490 797 fax  
 email: spoerl@landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER 3263 DATENNAME 3263.vwx

MASSSTAB 1:500 PLANNR. 3263.bp