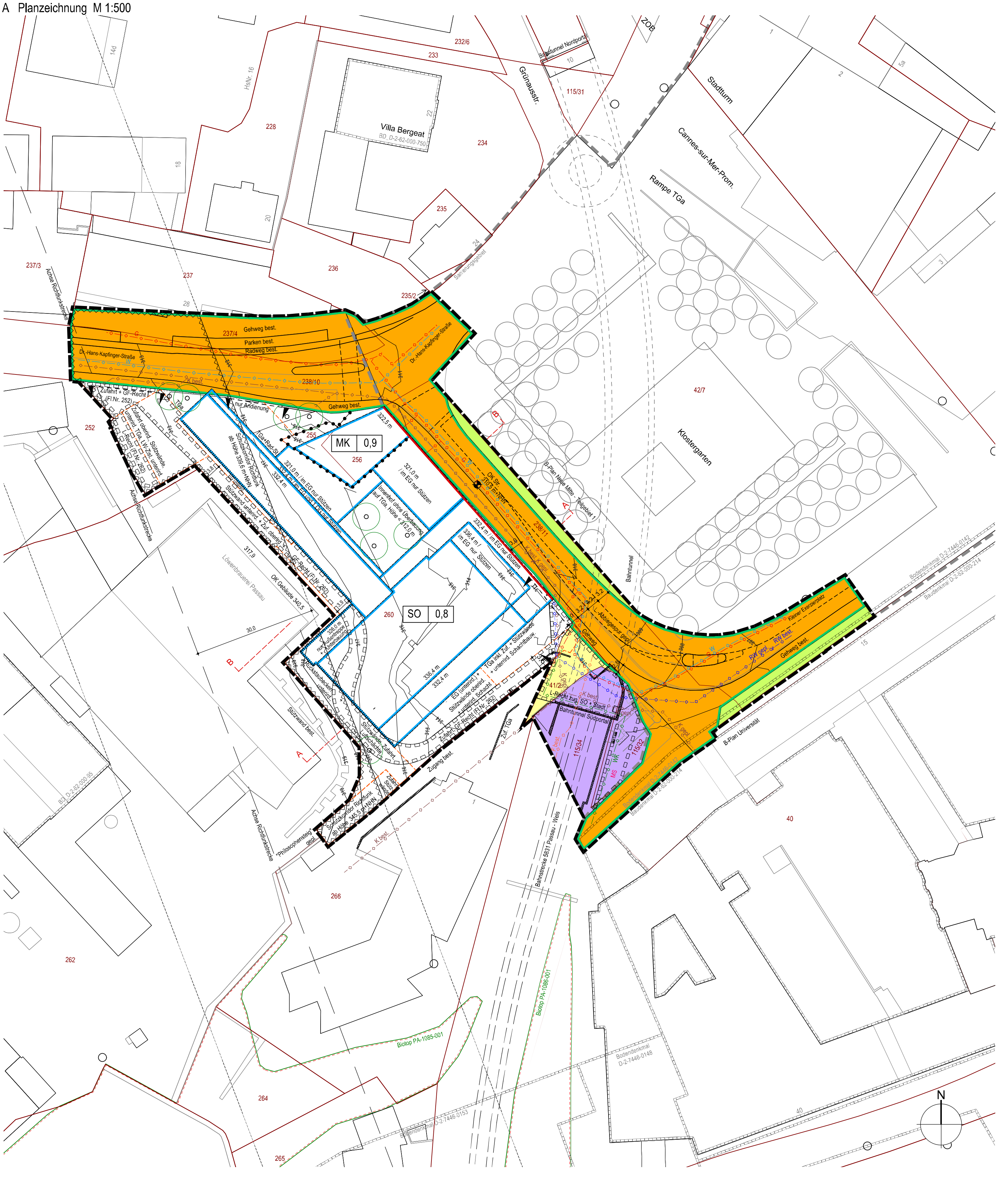
A Planzeichnung M 1:500



B Erläuterung der Festsetzungen durch Planzeichen

Nutzungsschablone Füllschema

1	2

1 Art der baulichen Nutzung , 2 Grundflächenzahl GRZ

1 Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise

Feld 1/ z.B: SO
Feld 1/ z.B: MK

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit Zweckbestimmung Universität und Kultur

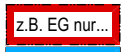
1.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Feld 2/ z.B: GRZ 0,8

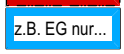
1.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß

z.B: 321,4 m

1.4 Wandhöhe des oberen Wandabschlusses in Meter über NHN als Obergrenze bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche



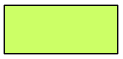
1.5 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) ggf. mit Angabe nicht geschlossener Geschosse gemäß Planeinschrieb



1.6 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) ggf. mit Angabe nicht geschlossener Geschosse gemäß Planeinschrieb

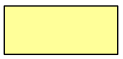
1.7 Straßenbegrenzungslinie öffentlicher Straßenverkehrsflächen

1.8 Strassenverkehrsfläche öffentlich (mit Hinweis auf die Funktionsteilung P=Parkplatz, G=Gehweg, R=Radweg)



1.9 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

1.10 Bahnanlage



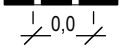
1.11 Verkehrsfläche privat

2 Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Baum zu pflanzen, Standort variabel gemäß D.5.3.

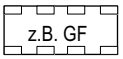
3 Sonstige Planzeichen

3.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes



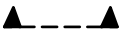
3.2 Maßzahl in Meter

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 Bennenung der Begünstigten) G=Gehrecht, F=Fahrtrecht, L=Leitungsrecht

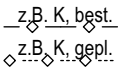
3.5 Fläche von baulichen Anlagen über einer Höhe von 339,6 m +NHN freizuhalten



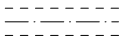
3.6 Bereich in dem Ein-/Ausfahrten zulässig sind, ggf. mit Einschränkungen; an anderer Stelle sind keine zulässig.

3.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3.8 Höhenkote der Oberkante der bezeichneten baulichen Anlage in Meter über NHN



3.9 Leitung unterirdisch mit Angabe der Art: best.=bestehend, gepl.= geplant G=Gas, MS=Mittelspannung, K=Kanal, RW=Regenwasser, W=Wasser, WK=Wärme/Kälte, F=Fernmeldekabel



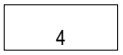
3.10 Richtfunkachse mit Schutzkorridor

3.11 Abschnitte mit verkürzten Abstandsflächen

C Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

1 Flurstücksgrenze, Flurnummer

2 Höhenschichtlinien des bestehenden Geländes mit Angabe in Meter+NN



3 bestehendes Gebäude mit Hausnummer

4 Sanierungsgebiet IX der Stadt Passau

5 Denkmal mit Nummer gem. Denkmalliste: BD=Baudenkmal, BoD=Bodendenkmal

6 im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern (Stadt) erfasste Fläche mit Nummer

7 Schnittachse

D Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Als Sondergebiet festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauVNO 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, Räume für Unterricht, Büros und Verwaltung,
- Versammlungsstätten und -räume mit Tribünen und mit Szenenflächen 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.

1.2 Im Kerngebiet zulässig sind Anlagen und Einrichtungen nach § 7 Abs.1 BauNVO, dabei sind jedoch nicht zulässig Tankstellen, Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe und Wohnungen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Abstandsflächen

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 überbaubauren Grundstücksflächen dürfen Gebäude auch an den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

2.4 Bei Planeinschrieb „nur Stützen“ wird die geschlossene Fassade in den durch Planeinschrieb benannten Geschossen durch Stützen ersetzt. Diese können von der Baulinie bzw. Baugrenze nach innen abgerückt und innerhalb des 3 m breiten Gehwegs entlang der Baulinie platziert werden. In öffentlichen Flächen ist eine lichte Höhe von mindestens 5,0 m einzuhalten.

2.5 Abstandsflächen: Vor Wänden entlang von mit Planzeichen B.3.11 gekennzeichneten Baugrenzen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen im Sinne Art. 6 Abs. 4 BayBO abweichend von dessen Abs. 5 Satz 1 das 0,2-fache der Wandhöhe soweit sich dahinter nur Räume befinden, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, oder die keine notwendigen Fenster aufweisen oder die auch über Fenster in anderen, von den Verkürzungen der Abstandsflächen nicht betroffenen Wänden oder auf andere Weise ausreichend belichtet werden und der Brandschutz, auch der benachbarten Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet werden kann.

3. Nebenanlagen

3.1 Stellplatzzahl: Im Sondergebiet sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Passau mind. 90 Kfz-Stellplätze zu errichten. Im Kerngebiet und generell bezüglich Fahrradstellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Passau.

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 geplantem Gelände. Max. Höhe über bestehendem Gelände auf dem Baugrundstück (innerhalb des Geltungsbereichs) 3,5 m, soweit sie ohne Grenzabstand errichtet werden max. 2,0 m über diesem Bezugspunkt. Lüftungskamine außerhalb von Gebäuden max. 5,5 m über geplantem Gelände; Stützwände über eine Höhe von 1,0 m sind nur in Flächen nach B.3.3. mit Planeinschrieb "Stützwände" zulässig (siehe auch Hinweise E.1).

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 0,9 m über OK Attika nicht überschreiten; eine Beeinträchtigung der bestehenden Baudenkmäler oder eine Blendung des Verkehrs sind dabei auszuschließen. Andere technisch erforderliche Aufbauten oder Sicherheitseinrichtungen sind auch über diese Höhe hinaus zulässig. Eine Dachbegrünung muss eine Substrathöhe von mindestens 8 cm aufweisen. Vegetationsflächen auf den Dächern sind zusätzlich mit Wasserrückhaltesystemen zur Wasserspeicherung und Erhöhung der Verdunstungsleistung auszustatten. Metalloberflächen als Dachdeckung sind nur beschichtet zulässig.

4.2 Werbeanlagen sind in Abstimmung mit der Stadt Passau und deren Werbeanlagensatzung zulässig. Wird ein Schriftzug zur Kenntlichmachung 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 H 3xv 20/25; Pflanzung in mindestens 4 m^2, im unterbauten Innenhof 2 m^2 offenen Wurzelraum oder eine durchlüftete Baumscheibe dieser Mindestgröße; Klettergehölze in mindestens 1 m^2 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 m² 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 bodengebundenen Klettergehölzen mit 1 Pflanze je 2 laufende Meter Länge zu bepflanzen.

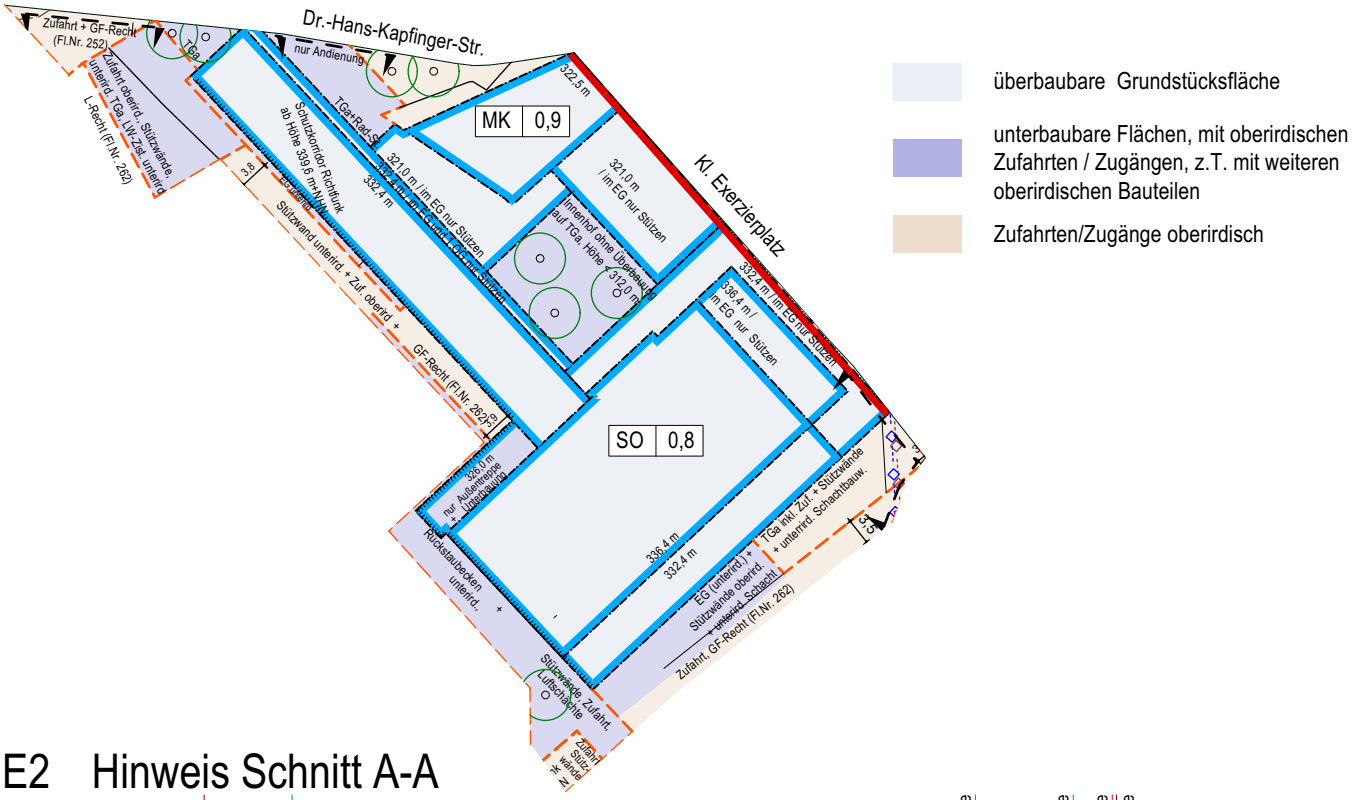
5.5 Potentielle Quartiersbäume dürfen nur im Oktober im Beisein einer Umweltbaubegleitung gefällt werden.

5.6 Dach-Vegetationsflächen sind mit Systemen zur Wasserspeicherung und Erhöhung der Verdunstungsleistung auszustatten.

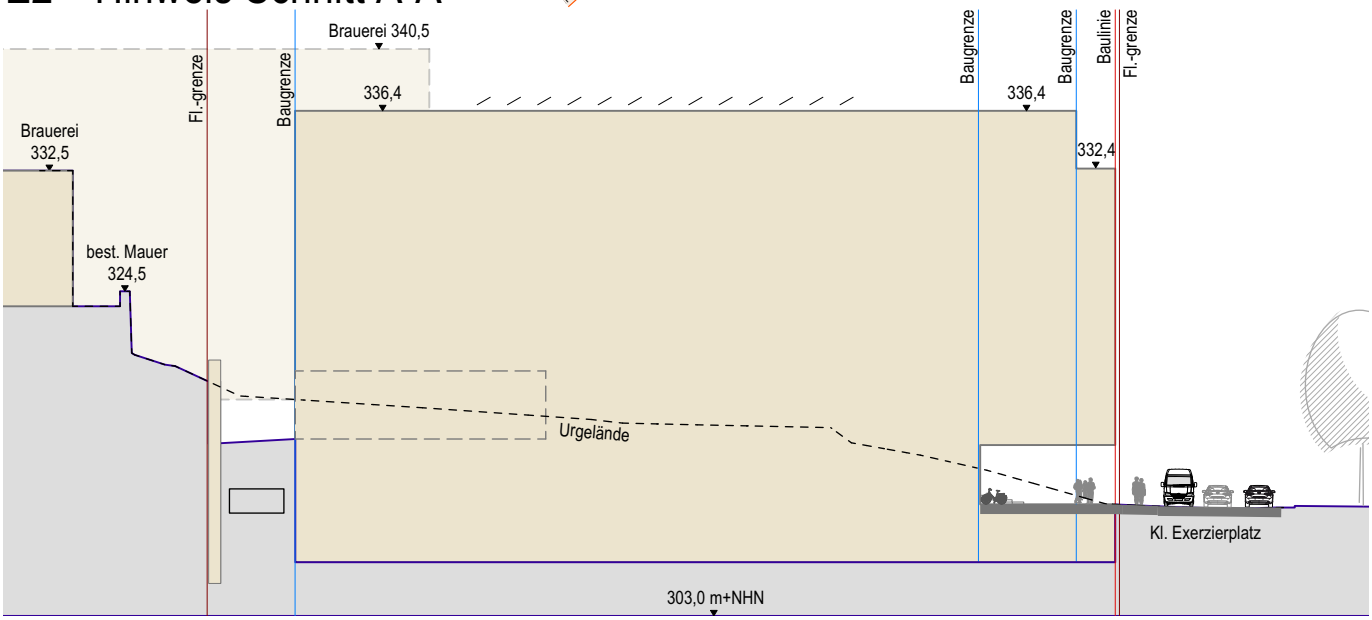
6. Schallschutz

Innerhalb des Sondergebiets nach B.1.1 mit einer Emissionsbezugsfläche von 4964 m^2 und des Kerngebiets nach B.1.2 mit einer Emissionsbezugsfläche von 326 m^2 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten: Sondergebiet tags 59 dB(A), nachts 44 dB(A); Kerngebiet tags 70 dB(A), nachts 55 dB(A). Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Es sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109, Ausgabe 2018-01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe zu führen.

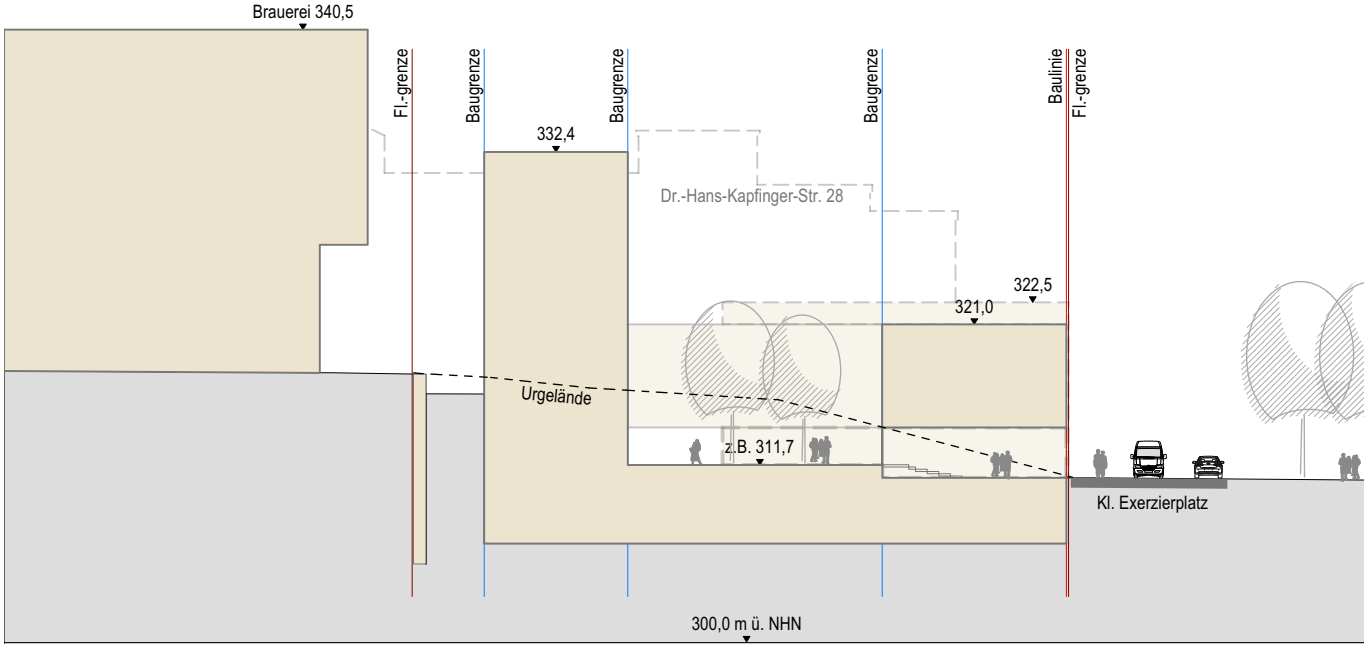
E1 Hinweis zu überbaubaren Flächen M 1:1000



E2 Hinweis Schnitt A-A



E3 Hinweis Schnitt B-B

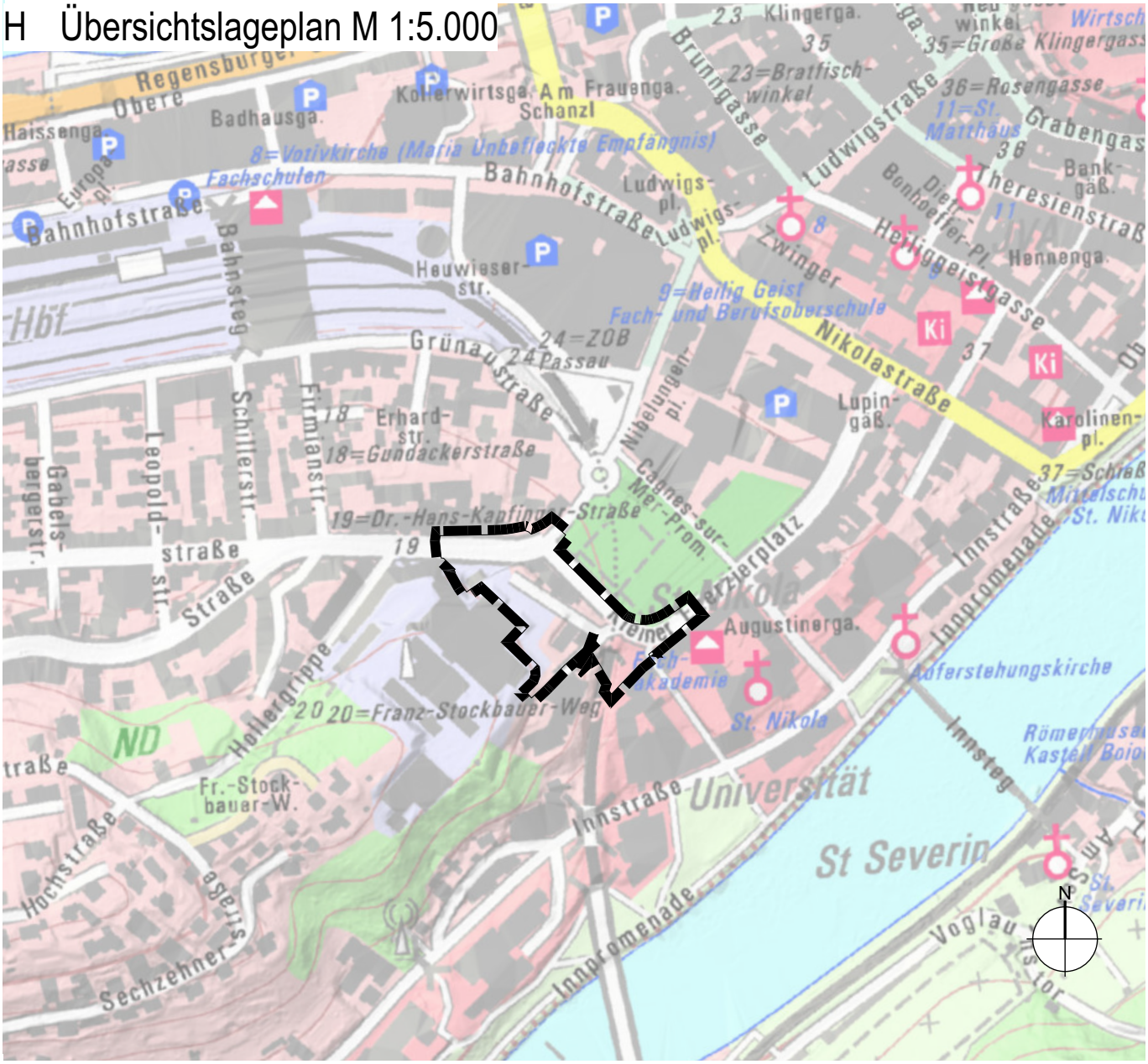


E5 Hinweise durch Text

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. **Baudenkmäler**: Aufgrund der Nähe zu Baudenkmälern haben Errichung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen diese im Sinne Art. 6 BayDSchG zu berücksichtigen; eine Beeinträchtigung ist auszuschließen.
3. **Gehölzbeseitigung / Ersatzquartiere**: Zum Schutz der europäischen Brutvogelarten ist ein Gehölzrückschnitt generell nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Befreiung nach § 39 BNatSchG. Es ist unabhängig davon sicherzustellen, dass keine Fledermäuse besetzter Quartiersbäume gestört oder geschädigt werden; betroffene Quartiersbäume dürfen also nur im Oktober gefällt werden. Es sind mindestens 10 geeignete Vogelnistkästen an Bäumen auf Flurstück Nr. 279 Gmkg. St.-Nikola anzubringen.
4. **Gebäudeabbruch / Fledermausquartiere**: Ein Gebäudeabbruch ist im Sinne des § 44 (1) BNatSchG im Zeitraum von Oktober bis Februar sinnvoll. Ist ein Abbruch im angegebenen Zeitraum nicht möglich, so sind Ausflugsbeobachtungen durchzuführen. Werden dabei Ausflüge beobachtet, sind die Öffnungen zeitnah zu verschließen (Reusenprinzip). Werden keine Ausflüge beobachtet, so hat der Abbruch der Gebäude zeitnah zu erfolgen. Ein Anbringen von Fledermausquartieren an den entstehenden neuen Gebäudefassaden wird empfohlen. An Bäumen auf Flurstück Nr. 279 Gmkg. St.-Nikola sind mindestens 5 Ersatzquartieren anzubringen.
5. **Erdaushub:** Anfallender Erdaushub soll nach Möglichkeit von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt werden.
6. **Entwässerung**: Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung aus technischen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation hat die Einspeisung des Oberflächenwassers jedoch gedrosselt zu erfolgen. Die erforderlichen Regenwasserrückhaltevorrichtungen sind auf dem Baugrundstück zu erstellen. Diesbezüglich sind die Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben mit der Dienststelle 450 - Stadtentwässerung abzustimmen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im Trennsystem herzustellen. Die weiteren Details sind im Baugenehmigungsverfahren, bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 - Stadtentwässerung zu regeln. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m² 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.
7. **Schallschutz**:
   Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke). Hierfür sind die im Bericht 14796.X der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.
8. **Freiflächengestaltungsplan**: Es is davon auszugehen, dass ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Unterlagen zum Bauantragsverfahren seitens der Genehmigungsbehörde verlangt wird und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist.
9. **Tiefgaragen** sind gegenüber Starkregenereignissen überflutungssicher zu gestalten.
10. **Außenbeleuchtung:** Es sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED mit max. 2700 Kelvin und geringem Blaulichtanteil zu verwenden; die Beleuchtung hat zielgerichtet und sparsam unter Vermeidung von Streulicht zu erfolgen.
11. **Pflanzflächen**: Gemäß der aktuellen DIN 18916:2016-06 ist der durchwurzelbare Bereich bei Pflanzungen ausreichend groß zu bemessen. Kann eine dauerhafte Versorgung mit Luft, Wasser und Nährstoffen nicht sichergestellt werden, ist die Vegetationstragschicht nach DIN 18915 zu verbessern.
12. **Richtfunktrasse**: Auch während des Baubetriebes dürfen geplante Konstruktionen und notwendige Baukräne nicht in die Richtfunktrasse (siehe Höhenkote im Plan) ragen.
13. **Reptilienschutz**: Habitate von streng geschützten Reptilienarten sind vor Baubeginn mit einem geeigneten Schutzzaun abzugrenzen. Die Reptilien sind abzusammeln und umzusiedeln, siehe E.4.
14. **Bahnanlagen**: Die Sicherheitsabstände zur Bahn sind zu beachten. Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen ein Abstand von 5 m zum Gleisbereich, ein Schutzabstand von 5 m zu den Oberleitungsanlagen und ein Abstand von 5 m zu den Oberleitungsmasten (Masthinterkante) einzuhalten. Die Einholung und Einhaltung der Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen. Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungsvereinbarungen erforderlich(im Zuge der Baumaßnahme). 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. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien ent- lang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
15. **Erschütterungen**: Aufgrund der Nähe der Bahn und der Straßen ist im Plangebiet mit Erschütterungen zu rechnen.
16. **Glasfassaden**: Großflächige Glasfassaden sind durch geeignete Maßnahmen und Materialien für Vögel zu entschärfen.

E4 Hinweis: zugeordnete Ausgleichsfläche

H Übersichtslageplan M 1:5.000



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 Universität Spitzberg“ 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 13.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.04.2022 hat in der Zeit vom 22.04.2022 bis 23.05.2022 stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.04.2022 hat in der Zeit vom 22.04.2022 bis 23.05.2022 stattgefunden.

4 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.

5 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6 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)

7 Ausgefertigt

Passau, den .....
.....
Jürgen Dupper (Oberbürgermeister)

8 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen..

Passau, den .....
.....
Jürgen Dupper (Oberbürgermeister)

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
C	01.09.2022	ergänzt	sp
B	06.07.2022	Entwurf Vorabzug überarb.	sp/gi
A	11.04.2022	Vorentwurf	sp/gi

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 66
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	3263	DATEINAME	3263.vwx
MASSSTAB	1:500	PLAN-NR:	3263.bp