1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

MK 1.1	MK 1.2	MK 1.3	
GRZ 0.70	GRZ 0.70	GRZ 0.70	Grundflächenzahl höchstzulässig bezogen auf Geltungsbereich ohne öffentliche Flächen
GF_{max} 875m²	GF_{max} 1.935m²	GF_{max} 3.035m²	Höchstzulässige Geschossfläche ab Erdgeschossebene
g	g	g	geschlossene Bauweise, seitlicher Grenzanbau zulässig

WH_{max} Wandhöhe höchstzulässig - bezogen auf NHN

1.2 Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Baugrenze für Gebäudeverbindungen ab einer Höhe von 318.00 ü. NHN
- Baulinie
- TG — Fläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

1.3 Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Grundstückszufahrtsbereich
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Einfahrt Tiefgarage

1.4 Flächen für Ver- und Entsorgung

- mit Leitungsrechten für die Stadt Passau zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit

1.5 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des gesamten Bebauungsplanes "Erhardstraße-West"
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
- St — Fläche für oberirdische Stellplätze

Hinweise

- 14 — Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze mit Grundstein
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan "Ehem. Pressareal an der Dr.-Hans-Kapfinger-Straße/Firmianstraße" v. 24.06.2019
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan "Erhardstraße/Grünaustraße" 5. Änderung v. 16.02.2022
- 220/2 — Flurnummer, hier 107/83
- 307 — Höhenlinie Bestandsgelände, hier 307,0m ü. NHN
- Gebäudeabbruch

1.6 Planzeichnung

1.6.1 Lageplan

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Feststetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text in der Fassung vom XX.XX.XXXX.
Die Begründung, sowie Fachgutachten zu Schallschutz und Belichtung sind beigefügt.

2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.3 Art der baulichen Nutzung §9(1) Nr. 1 und Nr. 9 BauGB

Die im Bebauungsplan als MK bezeichneten Flächen werden als "Kerngebiet" nach §7 BauNVO mit folgenden Maßgaben festgesetzt:

a) Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen nach §7(2) Nr. 5 sind nicht zulässig.

b) Sonstige Wohnnutzungen nach §7(2) Nr. 7 sind ausschliesslich innerhalb von MK 1.1 zulässig.

c) Die nach §7(3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Tankstellen nach §7(3) Nr. 1
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe nach §7(2) Nr. 2 sind nicht zulässig.

2.4 Maß der baulichen Nutzung §9(1) Nr. 1 BauGB

2.4.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und den Festsetzungen zu maximal zulässigen Geschossflächen (GF) und Wandhöhen.

2.4.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach §19(4) Nr. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.85 überschritten werden.

2.4.3 Die als Höhenfestsetzung gewählte Wandhöhe definiert sich wie folgt:
Wandhöhe ist der Schnittpunkt der gedachten oder vorhandenen Verlängerung der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Attika. Alle Wandhöhen sind mit einer Maximalhöhe über NHN definiert.

2.5 Bauweise §9(1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO und überbaubare Grundstücksflächen §9(1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO

2.5.1 Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

2.5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert.

2.6 Abstandsflächen §9(1) Nr. 2a BauGB, Art.6 BayBO

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der maximal zulässigen Wandhöhen im Bebauungsplangebiet sind in Teilbereichen von Art.6 BayBO abweichende Abstandsfläche zulässig (Art.6(5) Satz 2 BayBO).

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

2.7.1 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster).

2.7.2 Oberirdische Stellplätze sind nur als offene Stellplätze zulässig.

2.7.3 Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Zufahrten sind nur in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

2.7.4 Es gilt der Stellplatzschlüssel der Stadt Passau in der Fassung vom 26.10.2021.

2.8 Dachgestaltung §9(4) BauGB

2.8.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Flachdächer ohne Dachüberstand.
Diese sind extensiv zu begrünen und mit entsprechendem Kiesrandstreifen (0.5m) auszuführen.
Randeindeckung in Blech.
Großflächige Blecheindeckungen sind nicht zulässig.

2.8.2 Technische Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Kühlanlagen, Entlüftungen, Antennen) sind über die max. Wandhöhe hinaus bis max. 1.5m zulässig. Sie sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von den Dachkanten zurückzusetzen.

2.8.2 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sind über die max. Wandhöhe hinaus bis max. 1.5m zulässig. Sie sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von den Dachkanten zurückzusetzen.

2.9 Versorgung mit elektrischer Energie

2.9.1 Die geplanten Kerngebietsflächen sind über die vorhandenen öffentlichen Versorgungstrassen zu erschliessen. Eine ggf. intern benötigte Trafostation ist in einen Baukörper zu integrieren. Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.9.2 Die Errichtung von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge ist nur innerhalb der Baugrenzen und in den für oberirdische Stellplätze gekennzeichneten Flächen zulässig.

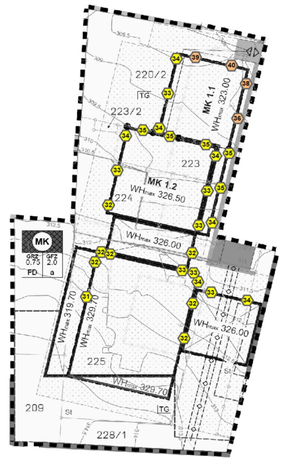
2.10 Werbeanlagen

2.10.1 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.
Für Werbeanlagen gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Passau in der jeweiligen Fassung.

2.11 Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; 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 eingehalten werden.

Bei Büroräumen und ähnlichen Nutzungen:



erf. R'w,ges nach DIN 4109-1:2018-01 in dB

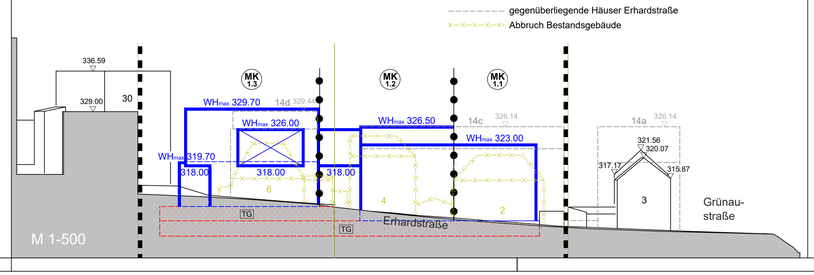
An Fassadenabschnitten ohne Piktogramm mit Zahlenwert muss das Schalldämm-Maß mindestens erf. R'w,ges = 30 dB betragen.
Bei Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Unterrichtsräumen und Räumen mit ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB höhere Anforderungen.
Bei Außenbauteilen von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, gelten um jeweils 15 dB höhere Anforderungen.
Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden.
Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten.
Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen bauerchtlichen Anforderungen möglich sind.

2.12 Grünordnung

Die nicht bebauten bzw. zur Erschließung genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind zu begrünen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat u.a. mit kleineren bis mittleren standortgerechten Laubbäumen, Mindestqualität STU 20-25, zu erfolgen.
Mindestens 1 Baum je 200m² Freifläche.
Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge und Zu- und Ausfahrten.

3. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Schematische Ansicht von der Erhardstraße zur Verdeutlichung der Höhenentwicklung



4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat in der Sitzung vom xx.xx.xxxx gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. xx vom xx.xx.xxxx bekannt gemacht.

4. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom xx.xx.xxxx gemäß §10 BauGB i.V.m. Art.81 BayBO in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Passau, den __.__.___
STADT PASSAU

.....
Oberbürgermeister

5. Der Bebauungsplan wird gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr.xx vom xx.xx.xxxx rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BAuGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird mit Wirksamwerden der Bekanntmachnung im Amt für Stadtplanung während der Dienstzeiten zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Passau, den __.__.___
STADT PASSAU

.....
Oberbürgermeister

2. Versorgung mit elektrischem Strom

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

3. Heizenergieversorgung

Die Versorgung mit Erdgas sowie der Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Passau ist über eine entsprechende Erweiterung des Netzes möglich.

4. Telekommunikation

Zur Versorgung des Baugebiets sind Trassen in den Verkehrsflächen möglich und zulässig, ebenso entsprechende Verteilerschränke und notwendige Anlagen.
Entsprechende Erschliessungsmaßnahmen sind so früh wie möglich, jedoch mindestens 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen. Die Abstimmung der Trassen ist mit weiteren Versorgungsträgern abzustimmen.

5. Wasserversorgung

Das Gebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Passau anzuschliessen.
Alles Trinkwasser für den menschlichen Gebrauch darf nur aus der öffentlichen Wasserversorgung entnommen werden.

6. Entwässerung

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 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 800m² 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.

Schmutzwasser ist über die öffentliche Mischwasserkanalisation abzuleiten.

7. Hinweise zur Geringhaltung des Oberflächenabflusses

Auf eine naturnahe Ausbildung von Entwässerungseinrichtungen und eine dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken sowie die Umsetzung von Maßnahmen zur Wasserrückhaltung ist zu achten. Des Weiteren sind die neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das notwendige Maß zu begrenzen und die Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen anzustreben.

8. Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung

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

Flächen für die Feuerwehr:
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.12 BayBO 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.

9. Abfallstoffe und Abfallentsorgung

Feste Abfallstoffe sind auf hygienisch unbedenkliche Weise zu entsorgen.
Evtl. anfallender Gewerbemüll ist getrennt zu erfassen und geordnet zu verwerten bzw. zu entsorgen.
Die einschlägigen gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallsatzung des ZAW Donau-Wald sind zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier- und Bioabfalle) sind vorzusehen. Auf Antrag können diese auch auf Privatgelände geleert werden.

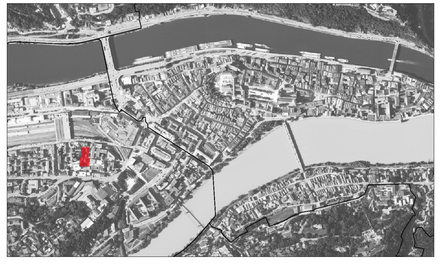
10. Bodendenkmalpflegerische Belange

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.

11. Legende zur Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung:
MK Kerngebiet nach §7 BauNVO
2. Grundflächenzahl §19(2) BauNVO:
GRZ höchstzulässig
3. Geschossfläche §20(3) BauNVO:
GF höchstzulässig ab Erdgeschossebene
4. zulässige Dachform:
FD Flachdach
5. zulässige Bauweise §22 BauNVO:
g geschlossene Bauweise

PASSAU
Leben an drei Flüssen



Bebauungsplan - beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

"Erhardstraße-West"

Gemarkung St. Nikola

Friedl und Partner Architekten

Dr.-Hans-Kapfinger-Straße 14a
94032 Passau
Tel.: 0851-9665543-0
www.architektur-passau.de
info@architektur-passau.de

Vorentwurf	05.2023	a
Vorentwurf	06.2023	b
Entwurf	08.2023	c
Entwurf	10.2023	d