

<b>Bebauungs- und Grünordnungsplan</b>			
<b>"GE Reuthinger Weg" - Gemarkung Heining 1. Änderung und Neufassung Flur-Nr.: 927/3, Teilfläche 1018, 1018/2, 1018/3</b>			<b>Bauvorhaben</b>
<b>Dipl.Ing. Barbara Franz Landschaftsarchitektin Höllgasse 12, 94032 Passau Tel.: 08 51/4909459 Fax: 08 51/20420959</b>			<b>Planung</b>
<b>Lageplan</b>	<b>1:1000</b>	<b>16.06.2011</b>	<b>499.201</b>



## A. Festsetzungen

### 1. Grenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

### 3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl

GFZ 0,9 Maximal zulässige Geschossflächenzahl

1,0

Wandhöhe max. 10,00 m an der Traufseite talwärts (Parzelle Nr. 1 - 4)  
max. 7,00 m an der Traufseite bergwärts (Parzelle Nr. 3 + 4)  
Die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 2-7 BayBO

II Anzahl der Vollgeschosse

III

### 4. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

g geschlossene Bauweise



Baugrenze

Abstandsflächen Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Bauliche Anlagen, die näher als 10,00 m an den bestehenden Wald heranreichen, sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren einvernehmlich mit dem Forstamt zu regeln.

### 5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### 6. Dächer der Hauptgebäude

Dachform und Dachneigung: Zulässig ist:

SD Satteldach 5° bis 25° Neigung, max. Querschnittsbreite: 18,00 m

PD Pultdach 5 bis 15° Neigung

FD Flachdach

Bei Gebäudetiefen über 18,00 m muss ein geneigtes Dach in mehrere gleichartige Dachflächen aufgeteilt werden.

Dachaufbauten Dachaufbauten für betriebliche Technik und Solaranlagen sind bis 2,00 m über OK Dachhaut zulässig.

Dachdeckung zulässig bei geneigten Dächern:

Blechdeckung

Faserzementplatten (grau oder anthrazit)

Ziegel- bzw. Betonsteinplatten (grau oder anthrazit)

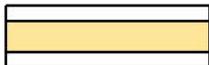
Flachdächer sind als extensiv begrünte Dächer herzustellen.

Bledeckungen sind nicht zulässig

## 7. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche öffentlich

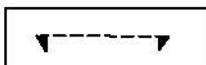


Fuß- und Radweg

### **Materialwahl**

Stellplätze und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. (z. B. Wasserschutz)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig, soweit sie nicht in festgesetzten Pflanzstreifen liegen.



Einfahrtsbereiche

## 8. Geländegestaltung

Böschungen sind bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig. Böschungsneigungen max. 1:1,5. Für Parzelle Nr. 1 sind außerdem entlang der südlichen und der östlichen Grundstücksgrenze begrünte Florwände und Gabionenwände als Stützmauern zulässig. Die Gabionenwände sind mit geeigneten Kletterpflanzen von oben oder von unten zu begrünen.

## 9. Einfriedungen

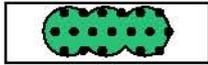
Einfriedungen der Grundstücke in Form von Metall- und Maschendrahtzäunen sind in einer Höhe bis 2,00 m zulässig.

Andere Materialien, massive Einfriedungen sowie die Ausbildung von gemauerten oder betonierten Sockelbereichen sind ausgeschlossen.

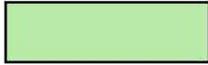
## 10. Werbung

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und dürfen nur mit Zustimmung der Stadt Passau errichtet werden.

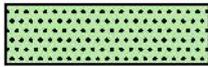
## 11. Grünordnung



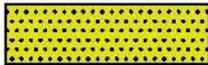
Gehölzbestand zu erhalten



private Grünflächen



öffentliche Grünflächen



Landwirtschaftliche Nutzfläche

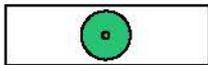


Ausgleichsflächen

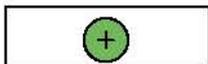
Die Ausgleichsflächen sind als naturnahe, extensive artenreiche Glatthaferwiese und als Streuobstwiesen zu entwickeln (siehe Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung). Sie werden weitgehend auf Teilflächen der Grundstücke, Flur-Nr. 1018 / 2 und 1018 / 3 festgesetzt. Für die Ausgleichsflächen ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern einzutragen. 140,00 m<sup>2</sup> der Ausgleichsfläche wird extern erbracht. Dafür wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Fläche des städtischen Ökokontos zur Verfügung gestellt.



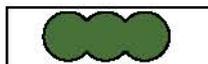
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, Artenliste 1



Obstbäume zu pflanzen, Artenliste 2



Standortgerechte Bäume und Sträucher (Feldhecke) zu pflanzen, Artenliste 3

Auf dem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum je 200 m<sup>2</sup> bebauter und befestigter Grundstücksfläche zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind mit anzurechnen.

Zur Begrünung von Stellplatzanlagen ist ein Baum je vier Stellplätze nach Artenliste 1 innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Parkplatzbäume sind auf die geforderte Gesamtzahl der Bäume anzurechnen.

Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuasten, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Strassenbauamt usw. zu beachten. Gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen ist bei der Verwendung von Gehölzen, die eine Höhe von 2,00 m überschreiten, ein Grenzabstand von 4,00 m einzuhalten.

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

## Artenlisten

### Artenliste 1

Bäume: H.3xv.mDb, STU 20-25 cm  
Sol. 3xv.mDb, 300-350 cm

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Halnbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

### Artenliste 2

Bäume: H.3xv.mB. STU 12-14 cm  
Obstgehölze

### Artenliste 3

Heister 2xv.mB. 150-175 cm

<i>Alnus incana</i>	Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Halnbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

v. Sträucher 4 Triebe, 60-100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix fragilis</i>	Knackweide
<i>Salix viminalis</i>	Flechtweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder

**Pflege der Pflanzung** Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

## 12. Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.

## 13. Schutz des Oberbodens

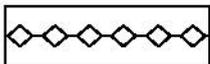
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

## 14. Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Flächen und der Dachflächen ist auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen oder in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und falls möglich, auch oberflächlich zu versickern. Für Parzelle 4 ist das Oberflächenwasser in einem Stauraumkanal zu sammeln. Das Oberflächenwasser ist nach der Rückhaltung auf den Grundstücken in den Plagbach zu leiten. Dazu ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

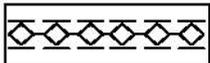
Die Entwässerungseinrichtungen sind naturnah auszubilden. Die Ableitung des Niederschlagswassers hat soweit möglich, in offenen Rinnen, Mulden und Gräben zu erfolgen.

## 15. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Abwasserleitung

## 16. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

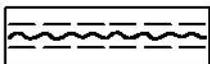


Abwasserleitung

## 17. Gewässer



Regenrückhaltebecken



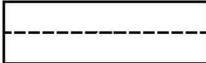
bestehende Bachverrohrung

## B. Hinweise

Die schadloße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer einschließlich Rückhaltung für das erweiterte Gewerbegebiet ist nunmehr in einer Anpassung des von der Firma Wimmerbau GmbH bereits vorliegenden Antrags auf Einleitung des Niederschlagswassers in den Piagbach aufzuzeigen und nachzuweisen.

1018

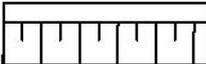
Flurstücknummern



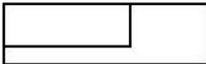
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



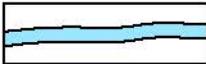
Höhenlinien



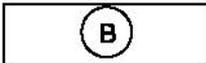
Böschung



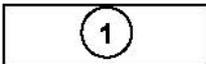
Gebäude



Piagbach - Gewässer III. Ordnung



Biotop Nr. PA 43/1 BVR



Parzellenummerierung



Sichtdreiecke