

BEBAUUNGSPLAN
der Stadt Passau
„GE AM BURGHOLZ“
Abschnitt B

GEMARKUNG GRUBWEG

09.12.2011 / 06.02.2012
23.05.2013 / 27.12.2013
14.03.2014 / 15.04.2014
19.11.2014 / 02.06.2015
13.01.2016 / 14.03.2016
29.03.2016 / 10.08.2016
29.11.2016 / 14.12.2016
21.06.2018 / 11.02.2019
29.04.2019 / 09.07.2019
24.09.2019



LWT-Löschwassertank
unterirdisch

GEe	I-III
GRZ	WH 9,0 m
GFZ	SD,FD, PD
o/g	

376/25

376/27

Eiche zu erhalten
(steht exakt auf der Grenze
Stiel-Eiche $\varnothing=80-100$)

Regenwasser-
rückhaltebecken
a) Absetzbecken (klein)
b) Sickerbecken (groß)

Regenrück-
halteweiher
im Bestand

Baun

gebuchte
Pflanzung
ungestört
zone 30m

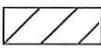
4s 20)

Trafo





Bebauungsplan 1:1000

 Baumsturzzone(25m Bereich) mit besonderen baulichen Vorkehrungen (Statik, Brandschutz).

Planliche Hinweise

 Flurstücksgrenzen

 bestehender Wald

 Höhenlinien

 Bestehende Gebäude

 Flurstücksnummer

 Böschung

 Gemeindegrenze

Schallschutz

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Nutzung

1.1 Äussere Gestaltung der baulichen Anlage (Art. 98 BAYBO)

1.1.1 Gebäude

1.1.1.1 Die Erdgeschossoberkante der geplanten Gebäude ist auf die Oberkante der Straße zu beziehen. FOK EG sowie die Kellerlichtschächte sind mind. 30cm über geplante Geländeoberkante(GOK) zu führen.

1.1.1.2 Dachausbildung

Als Dachausbildung sind Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD) mit einer Neigung von 5° - 20° zulässig. Als Deckungsmaterialien sind zulässig: Blecheindeckung, Faserzementplatten- und ziegel bzw. Betonsteinplatten (in Naturtönen). Unbeschichtete Kupfer, Zink und Bleidächer sind weitgehend zu vermeiden. Bei Gebäudetiefen über 18m muss ein geneigtes Dach in mehrere gleichartige Dachflächen aufgeteilt werden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink-, oder Bleiblechfläche über 50m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

1.1.1.3 Fassaden

Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen ist mit der Stadt Passau abzustimmen.

1.2. Garagen und Stellplätze

1.2.1 Garagen, Tiefgaragen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind auf das Hauptgebäude bezüglich Material, Fassadengestaltung und Dachausbildung abzustimmen. nicht zulässig.

1.2.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 ABS. 1 u. 2 BauNVO sind ausserhalb der Baugrenzen.

1.3 Immissionsrichtwerte

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m^2]				
Abstrahlrichtung	AR1		AR2	
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
Abschnitt B ($S_{EK} \sim 18.530 m^2$)	63	48	70	57

S_{EK} : Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche abzüglich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Definition der Abstrahlrichtungen:

AR 1: Maßgebliche Immissionsorte im Norden des Gewerbegebiets (Geltungsbereich des Bebauungsplans "Langäcker" der Gemeinde Salzweg; unbeplanter Innenbereich westlich der Passauer Straße)

AR 2: Maßgebliche Immissionsorte im Süden des Gewerbegebiets (Betriebsleiterwohnhaus "Salzweger Str. 4", Grundstück Fl.Nr. 387/2; Wohnhaus "Salzweger Str. 2, Grundstück Fl.Nr. 387/5)

Die Einhaltung zulässiger Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent L_{IK} eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert $L_{IK} = IRW - 15$ dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

TEIL A PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

- GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO:
Nicht zulässig sind:
- a) Tankstellen
 - b) Die Ausnahmen nach § 8, (3) Satz1, BauNVO
 - c) Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Waren.
Die innenstadtrelevanten und die nicht innenstadtrelevanten Waren sind der beiliegenden Liste zu entnehmen.
 - d) Besonders emissionsträchtige Betriebe, wie beispielsweise Anlagen die gem. § 4 BImSchG genehmigungsbedürftig sind.
Betriebsleiterwohnungen sind nur zulässig, wenn ein schalltechnischer Unbedenklichkeitsnachweis erbracht werden kann.

1.2 Mass der baulichen Nutzung

- GRZ** Grundflächenzahl, max. zulässig 0,6
- GFZ** Geschossflächenzahl, max. zulässig 1,6
- WH** Wandhöhe, max zulässig (siehe Planeintrag 9,0 m) gemäß BayBo Art. 6
- I- III** Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (siehe Planeintrag)

1.3 Bauweise, Baugrenze

-  Verkehrsfläche öffentlich (Kreisstraße)
- g** geschlossene Bauweise
- o** offene Bauweise
-  Baugrenze (Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 BayBO sind einzuhalten)

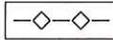
1.4 Verkehrsflächen

-  Ein - und Ausfahrten
-  Ein - und Ausfahrt, mit Sattelzüge nur beschränkt befahrbar
(Befahrung der nördlichen Einfahrt mit Sattelzügen auf Grund der geplanten Fahrbahnverschwenkung mit Mittelsinsel nur eingeschränkt möglich)
-  Straßenbegrenzungslinie
-    Zufahrtsbeschränkungen zum Schutz gegen Lärmimmissionen
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Regenwasserrückhaltebecken

-  Fläche für Regenwasserrückhaltebecken, bestehend aus einem Absetzbecken und einem Sickerbecken(privat)
-  LWT- Löschwassertank 96 m³, unterirdisch

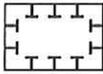
1.6 Hauptversorgungs – und Hauptabwasserleitungen

 Leitungen mit unterirdischem Verlauf, z. B. Kanal, Wasser

1.7 Grünflächen

 Grünflächen privat

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.8.1.  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

1.8.2.  bestehende Gehölze, zu erhalten mit Angabe der Art und des Stammdurchmessers in cm

1.8.3.  Einzelbaum, zu pflanzen, Laubbaum 1. Wuchsordnung gemäß Artenliste in den Textlichen Festsetzungen

1.8.4.  Einzelbäume zu pflanzen, Laubbaum 2. Wuchsordnung gem. Artenliste in den Textl. Festsetzungen

1.8.5.  Sträucher und Bäume zu erhalten

1.8.6.  Gehölzpflanzung als gebuchteter Waldmantel aus Bäumen 2. Wuchsordnung und Sträuchern gem. Artenliste in den Textl. Festsetzungen
Gehölze zwingend aus autochthoner Herkunft. Randzone ist anzusäen.

1.8.7. **A** Ausgleichsfläche

1.8.8.  Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

V1 Ausbringen von Fledermauskästen in die angrenzenden Waldbestände: Drei Kästen pro potenziell verlorenem Quartier: Neun Höhlen-Kästen (z.B. "Fledermaushöhle 2F" o. ä.) und neun Spalten-Kästen (z.B. "Fledermauskasten 1 FF" oder "Fledermaus-Universalhöhle 1FFH" o.ä.). Aufhängung der Kästen an starken Bäumen mit freiem Anflug im Waldbestand, Ausrichtung nach Süden/Südosten.

V2 Ausbringen von drei Haselmauskästen (z.B. "Haselmauskobel 2KS" o.ä.) an geeigneten angrenzenden Waldrändern und im Wald.

V3 Pflanzung von Gebüsch mit Nahrungspflanzen (Himbeeren, Brombeeren, Hasel) am Wall und an dem verbliebenen Wald angrenzenden Grünstreifen.

V4 Lückige Bepflanzung des Walles und des Grünstreifen (s. V3) mit Offenlassen südwestexponierten Buchten als Sonnenplätze für Reptilien.

V5 Strukturanreicherung auf der Westseite des Walles und in den Pflanzbuchten durch Einbau von Natursteinen und Einbringen von Totholz (Wurzelstöcke, Asthaufen, Holzstapel).

V6 Der Grünstreifen darf nicht befahren werden und auch nicht als Lagerfläche genutzt werden. Dies wird durch Absperrung (z.B. Holzgeländer) sichergestellt.

V7 Ausbringen von drei mittleren Vogelbrutkästen (z.B. "Rauhfußkauz- und Hohltaubenhöhle Nr. 4" o.ä.) und drei großen Vogelbrutkästen (z.B. "Eulenhöhle" Nr. 5 mit Marderschutzvorderwand o.ä.) an geeigneten Stellen in dem großen Waldgebiet.

1.9 Sonstige Planzeichen

1.9.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.9.2.  Sichtdreieck (Innerhalb von Sichtdreiecken an Einmündungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf die Sicht ab 0,80 cm Meter Höhe nicht beeinträchtigt werden.)

1.9.2.1  Sichtdreieck Fahrradweg (Innerhalb von Sichtdreiecken an Einmündungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf die Sicht ab 0,80 cm Meter Höhe nicht beeinträchtigt werden.)

1.9.3 SD/FD/PD zulässige Dachformen Satteldach, Flachdach, Pultdach

2. Freianlagen, Grünordnung

Festsetzungen nach Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

2.1. Sicherung der ökologischen Ausgleichsflächen

Zur Sicherung ist die Bestellung einer unbefristeten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaat Bayern erforderlich.

2.2. Ökologische Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des B-Planes

Die im Plan dargestellt Ausgleichsfläche bezieht sich auf eine bereits bestehende Ausgleichsmaßnahme; sie wird durch Planzeichen als Ausgleichsfläche mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt: Gehölzpflanzung aus heimischen Bäumen 2. Wuchsordnung und Sträuchern.

Gehölzartenauswahl: standorttypische Arten entsprechend Artenlisten in 2.17

Pflanzabstand: 150-200 cm

Gehölzqualität: Bäume 2. WO: mind. Hochstamm 3xv, Stammumfang 10-12 cm

Sträucher: mind. verpfl. Str, 5 Triebe, Höhe 60-100 cm

2.2.1. künftig zulässige Pflegemaßnahmen:

Entwicklungspflege: nach Bedarf Pflanzscheiben hacken, Flächen dazwischen ausmähen, Mähgut und Gehölzschnittgut verbleibt in der Pflanzung;

Wildschutzzaun zulässig auf 8-10 Jahre.

eine Düngung der Gehölze ist zulässig, nicht zulässig ist der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden

Unterhaltungspflege: wie vor beschrieben; Beseitigung des Wildschutzzauns nach 8-10 Jahren

Kronenschnitt: zur Entwicklung eines hochwertigen Gehölzbestands ist ein Entwicklungsschnitt der Baumkronen sicher zu stellen

Entwicklungsziel: Baum-/Strauchhecke

Anerkennungsfaktor: nach Fachbeitrag zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

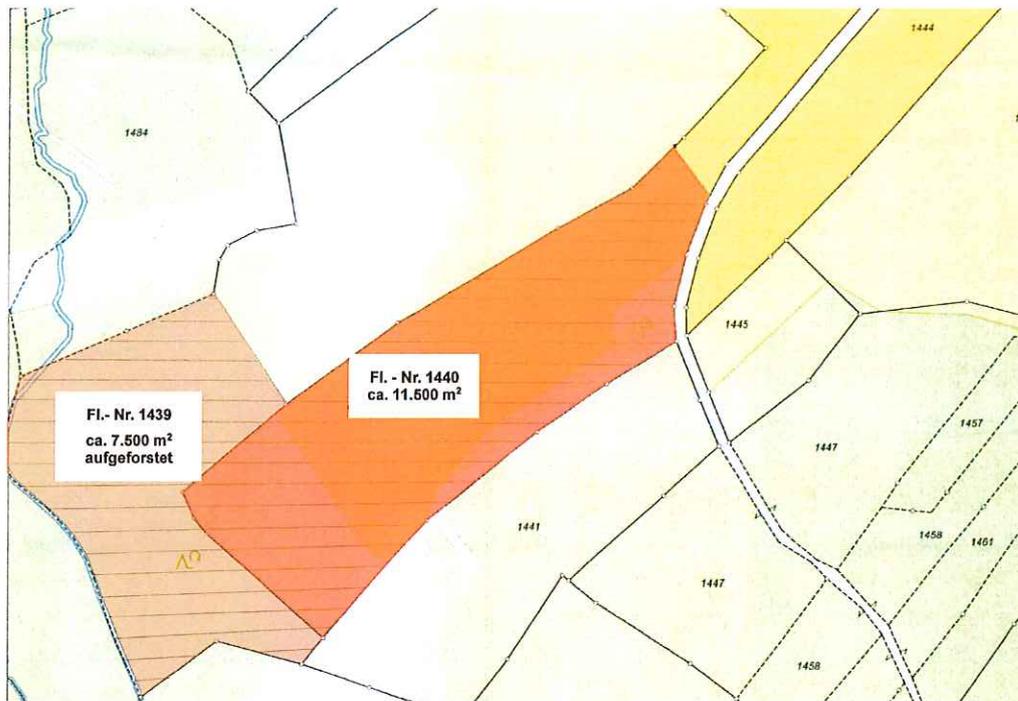
- 2.2.2. Die Einzäunung der Ausgleichsfläche ist unzulässig, um die Durchlässigkeit für Wildtiere zwischen den angrenzenden natürlichen Strukturen aufrecht zu erhalten. Ein Wildschutzzaun ist zulässig.

2.3 Ökologische Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs (externe Ausgleichsflächen)

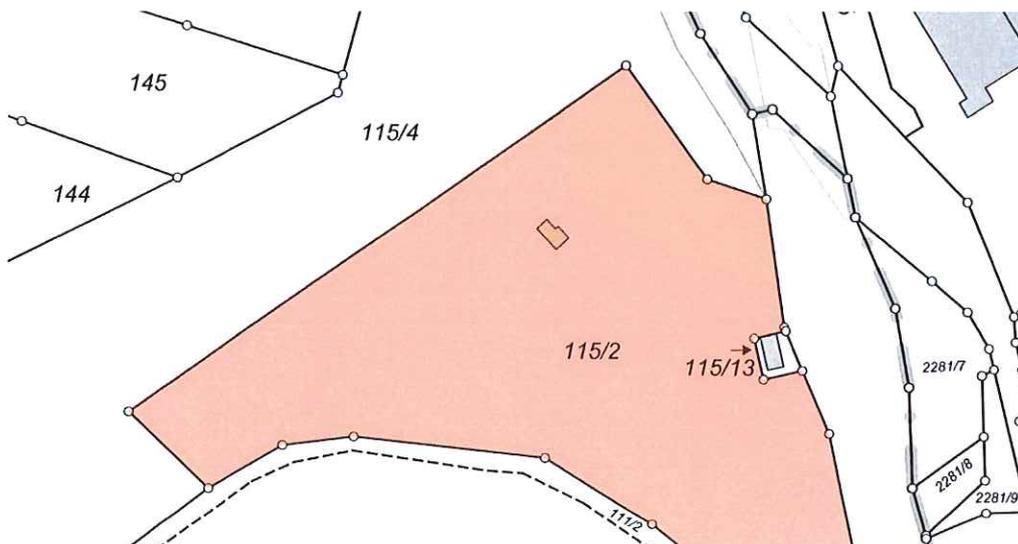
2.3.1 Lage der ökologischen Ausgleichsflächen (Ersatzaufforstungen)

Flurstück in der Gemarkung Salzweg, Teilfläche von Fl.- Nr. 1439, 7.500 m²

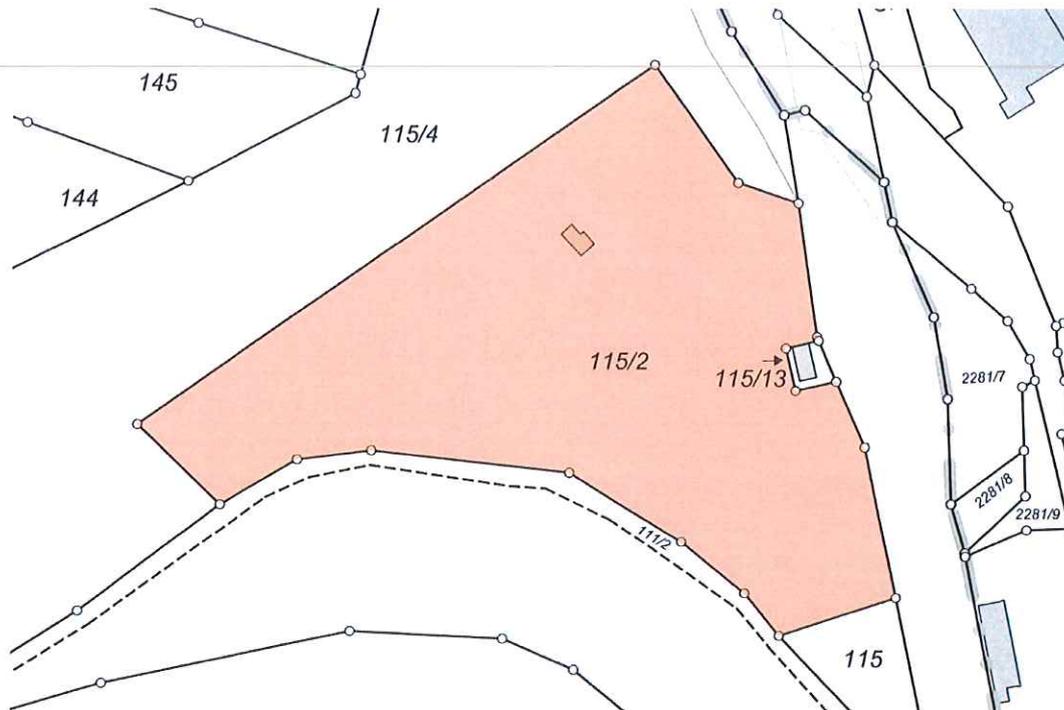
Flurstück in der Gemarkung Salzweg, Teilfläche von Fl.- Nr.1440, 11.500 m²



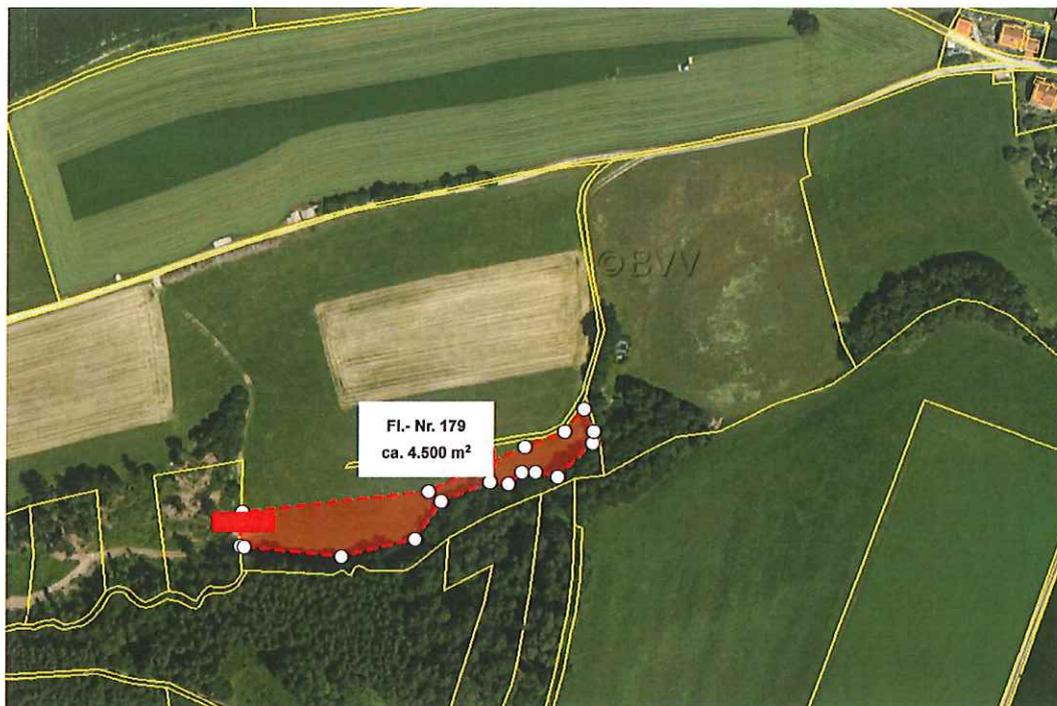
Flurstück in der Gemarkung Grubweg, Fl.- Nr. 115/ 2, 4.000 m²



Flurstück in der Gemarkung Grubweg, Fl.- Nr. 115/ 2, 4.000 m²



Flurstück in der Gemarkung Straßkirchen, Fl.- Nr. 179, 4.500 m²



2.3.2 Fachliche Anforderung an die ökologischen Ausgleichflächen

2.3.2.1 Die Ersatzaufforstungen sind als Laubmischwald mit Arten der potentiell natürlichen Vegetation (Nadelholzanteil Fichte/Tanne nicht über 10% der Fläche) unter beratung des AELF zu entwickeln. Gegebenenfalls ist ein Vorwald aus Birken anzulegen.

2.3.2.2 Durch die Anlage gebuchteter Waldränder mit Waldmantel und Saumbereichen sind lange Randstrukturen zu schaffen.

2.3.2.3 In der Aufforstung sind Inseln als Sukzessionsfläche mit einer Gesamtgröße von mind. 0,1 ha frei zu lassen.

2.3.2.4 Für Bäume sind geeignete Herkünfte nach dem Forstlichen Vermehrungsgesetzes (FoVG), für Sträucher ist autochthones Pflanzmaterial des Vorkommensgebietes 3, Südostbayerisches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland zu verwenden; nach Möglichkeit sind aber Vorkommen aus dem Ostbayerischen Grundgebirge zu verwenden.

- 2.3.2.5** Ab einer Bestandshöhe von 10 bis 12m sind mind. 10 Laubbäume/ha in regelmäßiger Verteilung so freizustellen, dass sich die Kronen ungestört entwickeln können. Diese Bäume sind dauerhaft zu markieren und dürfen nicht gefällt werden.
- 2.3.2.6** Ab dem Alter von 20 Jahren ist pro Jahrzehnt ein Pflegeeingriff durchzuführen und dabei sind jeweils 20 der entnommenen Holzmasse im Bestand zu lassen.
- 2.3.2.7** Mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gehölzflächen anzulegen. Durch Planzeichen festgesetzte Grünflächen mit Ausnahme der Ausgleichsflächen können darauf angerechnet werden.

- 2.4.** Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Die nicht überbaubaren Flächen des Baugebiets, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter heimischer Arten zu bepflanzen oder als Grasflächen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Saatgut: Landschaftsrasen Standard mit Kräutern, Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode arten- und qualitätsgleich nachzupflanzen.

- 2.5.** Wird eine Nutzung des Baurechts auf dem Grundstück in Anspruch genommen, so ist zugleich je 500 m² Freifläche mindestens zu pflanzen:
1 grosskroniger Laubbaum (1. Wuchsordnung) oder
2 kleinkronige Laubbäume (2. Wuchsordnung)

Artenauswahl und Pflanzqualität nach Listen unter Nr. 2.10.1. und 2.10.2. der Textlichen Festsetzungen;

- 2.6.** Pflanzungen im Einmündungsbereich von Strassen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind entsprechend aufzuasten, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- Die Bepflanzung der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers. Die Bepflanzung darf nicht ins Lichttraumprofil der Straße ragen. Auf die Straßenen-entwässerung ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

2.7. Baumscheiben in befestigten Flächen müssen einen Mindestdurchmesser von 2,00 m aufweisen; sie sind mit Rasenpflaster, Rasen oder Bepflanzung zu versehen.

2.8. Schutz des Oberbodens:

bei allen Baumassnahmen ist der Oberboden so zu schützen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

2.9. Zu erhaltender Baum- und sonstiger Vegetationsbestand ist vor Beginn von Bauarbeiten durch geeignete Baumassnahmen zu schützen.

Vorhandener Gehölzbestand auf Grün- und Freiflächen soll, auch wenn der Bebauungs- und Grünordnungsplan dazu keine Festsetzungen enthält, erhalten werden.

Die Beseitigung von Gehölzbeständen ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1. März bis 30. September) zulässig (Fäll- und Rodungsverbot nach §39 Abs.5 S1 Nr.2 BNatSchcG)

2.10. Artenauswahl für Neupflanzungen

Pflanzlisten / Gehölz-Artenauswahl

2.10.1. Grosskronige Laubbäume (Bäume 1.Wuchsordnung)

Pflanzqualität mindestens: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 16-18 oder 18-20 cm

Arten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

2.10.2. Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2.Wuchsordnung)

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 14-16 cm

Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume in regionalen Arten und Sorten

2.10.3. Strauchgehölzpflanzungen zur Herstellung eines gebuchteten Waldmantels am Rand des bestehenden Walds

Pflanzabstand: 130-160 cm versetzt

Pflanzqualität: v.Str, 5 Triebe, Hö 60-100 cm

Pflanzenschutz: Wildschutzzaun in den ersten 8-10 Jahren zulässig

Arten:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose und andere Wildrosen(nur örtliche Herkünfte)
Salix spec.	Weide in Arten
Sambucus nigra / racemosa	Hollunder
Viburnum lantana / opulus	Wolliger / Gemeiner Schneeball

- 2.10.4.** Ergänzend zugelassen für strauchartige und bodenbedeckende Bepflanzungen in privaten Freiflächen, Verkehrsgrünflächen, gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen, Baumscheiben

Pflanzqualität: v.Str/Tb/Co je nach Art

Arten z.B.:

Forsythia spec.	Goldglöckchen
Philadelphus virginalis	Pfeifenstrauch
Kolkwitzia spec.	Kolkwitzie
Lonicera spec.	Heckenkirsche
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	Rosen/Bodendeckerrosen in Arten und Sorten
Spiraea spec.	Spierstrauch und andere Arten von bodendeckenden Gehölze

- 2.11.** Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl nach Nr. 2.10. freigestellt, soweit nicht durch Festsetzung mit Planzeichen eine Art festgelegt ist.
Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze, z.B.

Cedrus atlantica Glauca	Blaue Atlas-Zeder
Fagus sylvatica pendula	Hängebuche
Picea pungens	Blaufichte
Picea omorika Serbische	Fichte

- 2.12.** Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstands-vorschriften von Versorgungsträgern bzw. nach dem Nachbarrecht zu beachten, z.B. Mindestabstände bei übergeordneten Strassen, bei Freileitungen, Erdkabeln, Entwässerungsleitungen nach den einschlägigen Normen und Richtlinien.
Baumstandorte sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern, z.B. Telekom abzustimmen.

- 2.13.** Einfriedungen

- 2.13.1** An der östlichen Grundstücksgrenze ist jegliche Einfriedung unzulässig um eine gewisse Durchlässigkeit für Kleintiere aufrecht zu erhalten.

- 2.13.2.** Einfriedungen sind im Osten angrenzend zum Wald unzulässig.
Material: Holz-, Maschendraht- oder Stabgitterzäune aus Metall, Höhe bis max. 2,40 m.
Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.
Durchlaufende Zaunsockel sind zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere unzulässig.
Bodenabstand der Zaunfelder mind. 10 cm.

- 2.13.3.** Hecken sind zulässig in freiwachsender oder geschnittener Form, Gehölze nach Artenliste in den Textlichen Festsetzungen.

- 2.14.** Stellplätze und Holzlagerplätze dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist (z.B. Wasserschutz); zulässig sind Pflaster mit Splitt- oder Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken.

Bei Wegen, Zufahrten, Terrassen, Lagerplätzen soll die Bodenversiegelung -soweit dies möglich ist- auf das unumgängliche Mass beschränkt werden

- 2.15.** Oberirdische Stellplatzanlagen und private Erschließungsstraßen sind einzugrünen und mit Bäumen zu gliedern; mindestens je 5 Stellplätze für PKW ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der 1.Wuchsordnung zu pflanzen.

Arten: nach Liste unter Nr. 2.10.1. der Textlichen Festsetzungen
Pflanzqualität mind.: Hochstamm, Stammumfang (StU) 18-20 cm

Die Bäume können auf die nach 2.5. geforderte Anzahl angerechnet werden.

- 2.16.** Niederschlagswasser auf den von Bebauung freizuhaltenen Flächen, mit Ausnahme der Verkehrsflächen, ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.
- 2.17.** Stützmauern
Sichtbare Stützmauern sind nur bei statisch und geländebedingten Erfordernissen zulässig, Höhe max. 1,00 m. Sie müssen einen Abstand von mind. 3,0 m zur Grundstücksgrenze haben und sind durch Vorpflanzung oder Pflanzung von überhängenden Arten zu begrünen
- 2.18.** Verkehrsanlagen
Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen.
- 2.19.** Geländegestaltung:
Aufschüttungen und Abgrabungen sind in einer Höhe von max. 1,0 m zulässig und im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante Straße darzustellen und bedürfen der Genehmigung.
Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen (Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null).
Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m (Gelände bereits planeben hergerichtet) zulässig und dürfen nicht steiler geneigt sein als 1:1,5; sie müssen an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen.
-

2.20. Freiflächengestaltungsplan

Für alle Bauvorhaben ist im Rahmen der Baueingabe ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der gem. § 1 Abs.5 BauVorIV mit dem Bauantrag einzureichen ist. Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im einzelnen Angaben zu machen sind über

- das Maß der Versiegelung
- Erschliessung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
- Art der Flächenbefestigungen
- Lage und Umfang der begrüneten Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmass und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen

2.20.1 Empfehlungen

2.21.1. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Dächer bzw. Teile von Dächern zu begrünen (Wasserrückhaltung, klimatischer Ausgleich, Verdunstung, Ersatzlebensraum und Nahrungsflächen für Vogelarten). Ansonsten ist Dachbegrünung auf flach geneigten Dächern grundsätzlich erwünscht.

2.21.2. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, an Fassadenflächen, die auf eine grössere Länge keine gliedernden Maueröffnungen aufweisen eine Fassadenbegrünung vorzusehen (Arten z.B. Wilder Wein, Mauerwein, Efeu, Jelängerjelier, Geißblatt). Ansonsten ist Fassadenbegrünung grundsätzlich erwünscht.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist sicherzustellen. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung innerhalb des Geltungs-bereiches dienen, sind zulässig.

3.2 Wasserversorgung

Das Baugebiet ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

3.3 Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im Trennsystem herzustellen. Das Oberflächenwasser ist in Regenrückhaltebecken zu leiten und die Einleitung von verschmutzten Oberflächenwasser in das Abwasserleitungsnetz der Gemeinde Salzweg darf nur gedrosselt erfolgen, um deren Überlastung zu vermeiden.

Die Entwässerungsanlagen sind diesbezüglich mit der Gemeinde Salzweg abzustimmen. Für das südlich des Geltungsbereichs gelegene Regenwasserrückhalte- und Versickerungsbecken ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren einzuleiten.

Das Regenrückhaltebecken soll ökologisch angelegt werden mit mind. 50 cm Wassertiefe mit Wechselwasserbereich. Die Einbindung in die Landschaft soll harmonisch und mit Ein-Gründung erfolgen.

3.4 Abwasser:

Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal der Gemeinde Salzweg einzuleiten. Die Anschlussmöglichkeit befindet sich in der Salzweger Straße auf Höhe der Gemeindegrenze.

3.5 Oberflächenwasser:

Zur Förderung der Verdunstung und Versickerung sowie zur natürlichen Reinigung von Oberflächenwasser durch bewachsenen Boden sind soweit als möglich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Unbelastetes Oberflächenwasser der Gebäude-, Verkehrs- und sonstigen Sondergebietsflächen ist wie oben angeführt in die Regenrückhaltebecken einzuleiten. Belastetes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung durch geeignete Maßnahmen zu klären.

Müll- und Wertstofftonnen sind an der öffentlichen Strasse hinter Sichtschutzwänden oder im Gebäude unterzubringen.

4. **Beleuchtung und Werbeanlagen**
Werbeanlagen an Fassaden müssen sind nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur eingliedern.
Beleuchtung und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung des Verkehrs, insbesondere Blendung jederzeit ausgeschlossen ist. Zur Eindämmung und Vermeidung von Lichtemissionen ist die Beleuchtung der Betriebe so anzuordnen, dass weder eine Aufhellung der Umgebung noch des Himmels erfolgt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem naturnahen Waldgebiet sind Beleuchtungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht vermeidbare Beleuchtungen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu bestücken. Es wird dringend empfohlen, mit Bewegungsmeldern zu arbeiten.
Werbeanlagen, Werbepylone und Fahnenmaste dürfen max eine Höhe von 7,00 m über Geländeoberkante haben. Werbeanlagen dürfen nicht reflektieren, sich drehen, blinken oder projizieren. Beleuchtungen mit Lichteffekten oder einer Lichtstärke, die über den üblichen Rahmen hinausgeht, sind unzuverlässig.
Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
5. **Abwehrender Brandschutz**
Alle baulichen Anlagen müssen über unbefestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Fläche für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschl. ihrer Zufahrten müssen den bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Fläche für die Feuerwehr entsprechen. Die Möglichkeiten zur Anleiterung mittels Drehleiter sind dabei besonders zu berücksichtigen.
6. **Löschwasserbevorratung**
An der Salzweger Straße wird für eine ausreichende Löschwasserversorgung angrenzend zur nördlichen Zufahrt ein unterirdischer Löschwassertank mit ca. 100 cbm Fassungsvermögen errichtet.

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9, Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

- 4.1. **Bodendenkmäler**
Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zu Tage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldpflicht gem. Art.8 DSchG und sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Empfehlungen und Hinweise:

Oberflächenwasser

Um Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

Insbesondere in Industrie- und Gewerbegebieten bzw. vergleichbaren Flächen kann auch Niederschlagswasser so belastet sein, dass es einer Abwasserbehandlung bedarf.

Verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. aus Lagerflächen mit wassergefährdeten Stoffen, Tankanlage) ist deshalb ggf. nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal (nur in geringem Umfang) einzuleiten.

Dies ist in der Entwässerungsplanung aufzuzeigen.

5 Hinweise

Schallschutz

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A. 1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet bleiben.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom..... mit Begründung hat vom
bis..... öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurde im Amtsblatt der
Stadt Passau, Nr. vom bekanntgemacht. Die Stadt Passau hat den
Bebauungsplan mit Beschluss vom gemäß § 10 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO
als Satzung beschlossen.

Passau,.....
Stadt Passau

Siegel

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im
Amtsblatt der Stadt Passau Nr. am rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu
Jedermanns-Einsicht im Unternehmen Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau,
Stadt Passau

Siegel

Oberbürgermeister