A. Planzeichnung

B. Festsetzung durch Planzeichen

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

MU Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO

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

0.6 max. zulässige Grundflächenzahl

IV max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

UG Untergeschoss

SG Staffelgeschoss

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

4. Flächen für Gemeinbedarf / Spielanlagen

5. Flächen für Errichtung von Gebäuden mit festgesetzter Flächenanlage für sozialen Wohnungsbau

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7. Schallschutzanforderungen an Fassaden / einzuhaltendes Schalldämm-Maß

9. Grünordnung

10. sonstige Planzeichen

C. Festsetzung durch Text

§ 1 Bestandteile
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text in der Fassung vom 21.01. 2019.
Die Begründung, der Umweltbericht, Hinweise zum Umweltschutz, sowie Fachgutachten zum Artenschutz, Schallschutz und Verkehr sind beigefügt.

§ 2 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Die im Bebauungsplan als MU bezeichneten Flächen werden als „Urbanes Gebiet" nach § 6a BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige (nicht störende) Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Die Ausnahmen nach § 6a BauNVO sind nicht zulässig.

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

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung zur max. zul. Grundflächenzahl (GRZ), der max. zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF), der höchst zulässigen Anzahl der (Voll-) Geschosse, den Festsetzungen zu maximal zulässigen Wandhöhen und der max. überbaubaren Fläche innerhalb der Baugrenzen und Baulinien (Baufelder).
(2) Bezogen auf das Gesamtbaugebiet bzw. Nettobauland wird eine max. zul. Grundflächenzahl von 0.6 nach § 16 (2) BauNVO bzw. § 17 (1) BauNVO festgesetzt.
Bei der gebäudebezogenen Grundflächenzahl (GRZ1) ist eine Überschreitung der GRZ bis 0.8 je Bauparzelle zulässig.
Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
Bezogen auf das gesamte Baugebiet sind dabei Überschreitungen der Geschossflächenzahl bis 0,8 zulässig. Im MU1und MU2 sind Überschreitungen der Grundflächenzahl bis 0.95 zulässig, abgestellt und bezogen auf entsprechende Eingrünung der jeweiligen Tiefgaragendecken in den Innenhöfen und entsprechender Begrünung der Flachdächer.
(3) Es wird eine max. zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt 32.070 m² festgesetzt. Einzubeziehen sind hier die Bruttogeschossflächen aller Erd-, Ober- und Staffelgeschosse, nicht jedoch die Bruttogeschossflächen der Untergeschosse (= Sockelgeschosse für Stellplätze, Abstellräume u.ä.m.).
(4) Es wird ein Mindestanteil der Nicht-Wohnnutzung von 10 % der zul. Bruttogrundrissfläche (3.207 m²) festgesetzt, d.h. Nutzungen nach § 6a (2) Nr. 2- 5 Bau NVO - bezogen auf das Gesamtbaugebiet.
(5) Es wird ein Mindestanteil von sozialem Wohnungsbau bzw. im Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) realisierter Wohnraum von 15 % bezogen auf die Bruttogeschossfläche Wohnen festgesetzt, mindestens jedoch 4.330 qm .
(6) max. zulässige Geschosszahl nach Planeintrag
(7) Die max. zulässigen Wandhöhen werden durch Maximalhöhen über N.N. festgesetzt.

§ 5 Bauweise (§ 9 (1) Nr.2) und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.1 u. § 23 BauNVO)

(1) Es wird abweichende Bauweise festgesetzt:
Wie offene Bauweise mit seitlichem Grenzwich, jedoch sind Gebäude auch über 50m Länge zulässig.

(2) Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert.
An Baulinien ist anzubauen.Ein Zurückweichen ist hier nur in untergeordenten Gebäudeteilen bis max. 2.0 m zulässig in einer Gesamtlänge von 25 % der Fassadenlänge.
Untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Attiken, Balkone, Balkongeländer u.ä. dürfen die Baugrenze max. 0.75 m überschreiten. Die Überschreitung gilt nicht für die ausgewiesenen 2m- Balkonzonen.

(3) Außerhalb der Baugrenzen sind Tiefgaragen (in den gekennzeichten Bereichen) zulässig und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (2).
Nicht zulässig sind jedoch Garagen und überdeckte Stellplätze außerhalb der Baufelder sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO (1).

(4) Ausserhalb der Baugrenzen sind in den gekennzeichneten Flächen vorgelagerte Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig. (siehe Plandarstellung im MU 3)

§ 6 Abstandsflächen

(1) Die Tiefe der notwendigen Abstandsflächen wird auf 0.5H festgesetzt, jedoch mindestens 3.0 m.

(2) Für die gekennzeichneten Bereiche / Fassaden wird nach Art. 6 (5) BayBO Satz 3 eine reduzierte Abstandsfläche von 0.4H, jedoch mindestens 3.0m zugelassen.

(3) Die allgemeine Anforderung an die Arbeits- u. Wohnverhältnisse hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Brandschutz sind bei der Planung von Gebäuden und Nutzungen zu beachten.

(4) Die Abstandsflächen errechnen sich aus dem Abstand zwischen Geländeoberkante und oberem Abschluss der Wand (Attika), bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt Wand - Dachhaut.
Im Gebietsinneren ist das geplante Gelände maßgeblich, an den Gebietsrändern hin zu Nachbargrundstücken ist das vorhandene Gelände maßgeblich.

§ 7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Offene Stellplätze sind nur innerhalb der Baufelder / Baugrenzen bzw. in den gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen
(Kiesdecke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Dränpflaster), siehe auch Grünordnung § 14(4).

(2) Garagen sind nur in Tiefgaragen zulässig

(3) Tiefgaragen sind nur in den gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baufelder / Baugrenzen zulässig.
Die Zufahrten sind nur in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

(4) Für alle baulichen Nutzflächen sind auf dem Baugrundstück entsprechende Stellplätze nachzuweisen.
Es gilt der Stellplatzschlüssel der Stadt Passau.

(5) Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind als private Verkehrsstraßen zu errichten.

§ 8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB)

(1) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
(2) Die Verkehrsflächen gliedern sich in öffentliche Verkehrsflächen am Gebietsrand und private Verkehrsflächen im Gebietsinnern.
(3) Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auszuführen und zu erhalten.
(4) Private Verkehrsflächen dürfen nicht eingezäunt werden, um eine öffentliche Erreichbarkeit des neuen Bauquartiers zu gewährleisten. Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen für das neue Baugebiet sind in den privaten Verkehrsflächen zulässig. Ggf. sind sie mit entspr. Leitungsrechten zu sichern.
(5) Auf den mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich gekennzeichneten Flächen ist neben dem Fußgängerverkehr der Fahrradverkehr und das zeitlich begrenzte Befahren für Anlieger und Sonderfahrzeuge (Müllabfuhr, Möbeltransporter...) zulässig.

(6) Zulässige Beläge für Straßenflächen
- Asphaltbelag - Pflasterbelag (Granit, Beton)

(7) Zulässige Beläge für Platzbereiche (im Fußgängerbereich)
- Granit- oder Betonpflaster - Mineralbeton mit Rieseleinstreuung
- Granit- oder Betonplatten - Schotterrasen (nicht bei notw. Flächen für die Feuerwehr)

(8) Für Fahrräder sind Stellplätze in ausreichender Anzahl (1 je Wohnung, 2 für drei Betten bei Stud.wohnheimen, 1 je 25 qm Gastraumflächen bei Gaststätten, 1 je 150 qm Nutzfläche bei allen übrigen Nutzungen) so zu errichten, dass der Raum abgeschlossen werden kann. Die Stellplätze müssen ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein.

§ 9 Höhenlage der Gebäude und Gebäudevorflächen

(1) Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass die Gebäudezugänge möglichst barrierefrei erreichbar sind und dass sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben.
Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen.
(2) Die jeweiligen Unter- bzw. Erdgeschosse der Bauquartiere sind gemäß Planeintrag in ihrer Höhenlage zu positionieren. Dabei sind geländebedingte bzw. entwässerungstechnisch bedingte Abweichungen von +- 0.25 m zulässig. Dies gilt auch für die Gebäudevorflächen (Plätze und Höfe).

§ 10 Geländegestaltung
Das natürliche Gelände ist am Grundstücksrand möglichst zu belassen.
Der Anschluss an benachbarte Grundstücke bzw. an anschließende Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung).

§ 11 Dachgestaltung (§9 Abs. 4 BauGB)

(1) Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Flachdächer ohne Dachüberstand. Dachüberstände sind nur bei den Dächern der Staffelgeschosse zulässig.
Als Dachdeckung sind extensiv begrünte Dächer mit entspr. Kiesrandstreifen (0.5 m) zulässig.
Randeindeckung in Blech.
Großflächige Blecheindeckungen sind nicht zulässig.

(2) Terrassen auf den Flachdächern sind zulässig bis zu einem Flächenanteil von max. 15% der Gesamtdachfläche. Die restliche Dachfläche ist zu begrünen. Oberhalb der Staffelgeschosse sind Dachterrassen nicht zulässig.

(3) Technische Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrt) sind über die max. Wandhöhe hinaus bis max. 2.5 m zulässig.

(4) Solarflächen sind aufgeständert bis zu einer Höhe von 0.8m oder in der Dachfläche liegend zulässig.

§ 12 Farb- und Fassadengestaltung (§ 9 Abs.4 BauGB)

(1) Es sind einfarbige matte Anstriche in weiß oder gedeckten Farben zu verwenden.
(2) Anstriche in sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
(3) Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der verwendeten Materialien zu beschränken.
(4) Antennen und Satellitenanlagen sind an den Fassaden und auf den vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Dachflächen nicht zulässig.

§ 13 Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, 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 durch Planzeichen dargestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens eingehalten werden.

An allen Fassaden ohne Planzeichen muss das Schalldämm-Maß mindestens R'w,ges ≥ 40 dB betragen.

Bei geneigten Dachflächen, hinter denen sich Aufenthaltsräume befinden, gelten jeweils die Anforderungen der nächstgelegenen Fassade.
Bei Flachdächern muss das Schalldämm-Maß mindestens R'w,ges ≥ 40 dB betragen.

Bei Außenbauteilen von Büroräumen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

Die jeweiligen Anforderungen gelten dabei unabhängig von der Höhenlage des Außenbauteils über NN bzw. dem Stockwerk.

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.m..
Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräusch}pegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m2) nicht überschreiten.

Die Anforderungen in der zweiten Baureihe (von der jeweiligen Geräuschquelle aus betrachtet) gelten nur, wenn die Gebäude der ersten Baureihe mit den festgesetzten Wandhöhen errichtet sind. Bei abweichenden Situationen sind die Anforderungen an das Schalldämm-Maß an der zweiten Baureihe unter Berücksichtigung der veränderten Situation neu zu ermitteln.

Von diesen Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten (§ 31 BauGB).

Hinweise zum Schallschutz

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz für Schlafräume in Wohnungen führen im Nordbereich an den Fassaden mit Sichtverbindung zur Bahntrasse zu sehr hohen Schalldämm-Maßen von über erf. R'w,ges > 50 dB. Diese Schalldämmmaße führen dazu, dass aufwändige Konstruktionen erforderlich werden. Es wird deshalb empfohlen, Schlafräume von Wohnungen nur hinter den Fassaden planen, an denen das Schalldämm-Maß gemäß der Abbildung zum baulichen Schallschutz für Schlafräume höchstens erf. R'w,ges = 45 dB beträgt. Es soll bei der Planung von Wohnungen geprüft werden, ob das jeweilige Gebäude bzw. der jeweilige Fassadenabschnitt zur Aufnahme von Wohnungen und insbesondere zur Aufnahme von Schlafräumen geeignet sind.

§ 14 Grünordnung
(1) Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum nach Baumpflanzung Typ C

(2) Die privaten Frei- bzw. Grünflächen auf dem Baugrundstück und auch auf den Decken der Tiefgaragen sind nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu errichten, zu erhalten und zu pflegen.
Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen nach den entsprechenden Qualitätsanforderungen der Festsetzungen.
(3) Flachdächer sind als (extensive) Gründächer auszuführen, Mindestdicke 10cm

(4) Oberirdische Stellplätze (auch in Verkehrsflächen) sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

(5) Gehölzpflanzungen
Pflanzzone 1
Gehölzpflanzung gemäß Plandarstellung mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze je 2,5 qm Pflanzzonenfläche. Baumanteil 10%. Mindestpflanzqualitäten:
Sträucher 3-5 Triebe, 60-100cm, Bäume in Hecken als Heister, 150-200cm,
Für die Heckenpflanzung ist zertifiziertes, autochthones Pflanzmaterial der Herkunftsregion Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden.
Für die festgelegte Bepflanzung gilt folgende Auswahlliste:

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Betula pendula	Hänge-Birke	Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Populus tremula	Zitter-Pappel	Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Rosa arvensis	Kriech-Rose
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide	Salix purpurea	Purpur-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winter-Linde	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde.		

Pflanzzone 2:
Gehölzpflanzung gemäß Plandarstellung mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze je 6 qm Pflanzzonenfläche. Mindestpflanzqualitäten:
Sträucher 3-5 Triebe, 60-100cm, Bäume in Hecken als Heister, 150-200cm,
Für die Heckenpflanzung ist zertifiziertes, autochthones Pflanzmaterial der Herkunftsregion Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden.
Für die festgelegte Bepflanzung gilt obige Auswahlliste. Darüber hinaus ist bis zu einem Anteil von 30% die Pflanzung von Ziersträuchern möglich.
Bis zu einer Gesamtfläche von 30 qm sind Loggien, Terrassen innerhalb der Pflanzzone zulässig.

Baumpflanzungen
Pflanzung der festgesetzten Bäume gemäß Plandarstellung. Lagemäßige Abweichungen sind bei den Typen A, C und D in einem Radius von ca. 5m möglich. Beim Typ B (Bepflanzung der Innenhöfe) ist die dargestellte Baumanzahl lagemäßig im jeweiligen Innenhof variabel.
Je Baum sind mind. 6m² offene Bodenfläche und mind. 16m² durchwurzelbare Fläche erforderlich.

Baumpflanzung Typ A
Platanus acerifolia — Platane
Aesculus hippocastanum — Roßkastanie
Aesculus carnea — Roßkastanie
Mindestpflanzqualität Hochstamm, 4 x v mit Drahtballierung, StU 20-25cm;
bei Tiefgaragenflächen ist eine Mind.überdeckung von 1,0m als durchwurzelbare Bodenschicht erforderlich.

Baumpflanzung Typ B
Amelanchier arborea „Robin Hill" — Felsenbirne
Magnolia kobus — Baummagnolie
Robinia pseudoacacia „Monophylla" — Robinie
Robinia pseudoacacia „Semperflorens" — Robinie
Sorbus aria „Magnifica" — Mehlbeere
Sorbus intermedia „Brouwers" — Schwedische Mehlbeere
Mindestpflanzqualität Hochstamm, 4 x v. mit Drahtballierung, StU 18-20cm;
bei Tiefgaragenflächen ist eine Mindestüberdeckung von 0,8m als durchwurzelbare Bodenschicht erforderlich.
Baumpflanzung Typ C
Acer platanoides „Olmsted" — Spitz-Ahorn „Olmsted"
Mindestpflanzqualität Hochstamm, 4 x v. mit Drahtballierung, StU 20-25cm
Baumpflanzung Typ D
Aesculus hippocastanum — Rosskastanie
Mindestpflanzqualität Hochstamm, 4 x v. mit Drahtballierung, StU 20-25cm
Baumpflanzung Typ E
Aesculus hippocastanum — Rosskastanie
Mindestpflanzqualität Hochstamm, 4 x v. Solitär, StU 30 - 35 cm

(6) Beläge
Im Bereich der zentralen Platzflächen ist ein Anteil von mindestens 30 % als unversiegelte Fläche zu gestalten (z. B. als wassergebundene Decke).
Im Bereich der Innenhöfe (= private Freiflächen) ist ein Anteil von mindestens 60 % als Grünanlage (Pflanzflächen + wassergebundene Fläche) zu gestalten.Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Holzbelägen oder mit Pflaster- bzw. Plattenbelägen mit wasserdurchlässigen Fugen zu gestalten.

(7) Freiflächengestaltungsplan
Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist im Rahmen eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans als Teil des Bauantrags nachzuweisen.

(8) *Empfehlungen*
Fassadenbegrünung: Im Bereich der zentralen Platzachse und der Innenhöfe wird die Durchführung von Fassadenbegrünungen empfohlen.

§ 15 Artenschutz

(1) Ersatzquartiere
Im Bereich des zu erhaltenden Gehölzbestandes an der nordexponierten Hangleite sind die angebrachten Nistkästen dauerhaft zu erhalten und zu warten (6 Höhlen- und 6 Halbhöhlennistkästen).
Die im Eingriffbereich liegenden Kästen sind außerhalb der Vogelbrutzeit nach Westen zu versetzen.
Am Südrand des zu erhaltenden Gehölzbestandes sind 2 Fledermaustürme anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Mindesthöhe über dem Gelände 4m. Eine freie Anflugmöglichkeit ist sicherzustellen.

(2) Eine Beleuchtung der Bäume des Naturdenkmals bzw. des gesamten Areals des Naturdenkmals sowie der Fledermaustürme ist sowohl während der Bauzeit als auch langfristig aufgrund der dort vorhandenen Lebensstätten für streng geschützte Arten unzulässig.

(3) Für abbruch- und baubedingte Eingriffe sind nachfolgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen:
- Erforderlicher Ausgleich gemäß Bilanzierung zur Eingriffsregelung 5.308 m²; hiervon sind 2.114 m² funktional einer Neuanlage oder Optimierung von Gehölzlebensräumen zuzuordnen. Der Ausgleich erfolgt über das Öko-Konto der Stadt Passau, zugeordnete Ausgleichsflächen 1.598 m² auf Fl.St. 362 Gmkg. Grubweg (Aufforstungsfläche) und Fl.Nr. 280/ 64 Gmkg. Hacklberg (Waldfläche Neumüllerbachtal, Entwicklung von Alt- und Biotopbäumen, Anreicherung mit totliegendem Totholz, bei Bedarf Entnahme einzelner Fichten) und 3.194 m² auf Fl.Nr. 304 Gmkg. Beiderwies (artenreiche Magerwiese auf Acker).
- Ausgleich für Habitatbeseitigungen der Mauereidechse auf dem städtischen Grundstück am Güterbahnhof (Fl.St. 107/62 Gemarkung Haidenhof) gemäß Schemadarstellung in der Begründung: Fläche 210m²; der Ausgleich umfasst die Maßnahmen der Erstellung sowie die erforderlichen Pflegemaßnahmen. (Erläuterung der Pflegemaßnahmen siehe Begründung)

(4) Gehölzrodungen

Die Beseitigung von Gehölzen hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen - also keine Rodungen im Zeitraum September - März .
Eine Entfernung der betroffenen Kastanien ist ergänzend im Mai oder September möglich, wenn eine Nutzung für Höhlenbrüter durch Verschluss der Höhlen (siehe § 15 (5)) ausgeschlossen ist und zum Eingriffszeitpunkt nachweislich keine Bruten stattfinden.

(5) Vor der Fällung des sturmgeschädigten Altbaumes im Bereich der Zufahrt ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung und Freigabe des Baumes von einem ökologisch geeigneten Fachbüro erforderlich.
Die Ergebnisse sind vor der Fällung der Unteren Naturschutzbehörde zwecks einer Freigabe der Fällung schriftlich vorzulegen.
Dabei sind folgende Vorgaben zu beachten:
Eingriffsvermeidung:
- die Entfernung der Kastanie hat im Zeitraum September / Oktober oder im Mai zu erfolgen
- mindestens 1 Woche vor der Kastanienentfernung sind vorhandene Höhlen nach dem Reusenprinzip so zu verschließen, dass für Fledermäuse ein Verlassen des Quartiers möglich ist, ein Wiedereinflug aber verhindert wird; die Maßnahme hat im Beisein und entsprechend den Vorgaben einer Fledermausfachkraft zu erfolgen (Umweltbaubegleitung)
- die Entfernung der Kastanie hat im Beisein und entsprechend den Vorgaben einer Fledermausfachkraft zu erfolgen (Umweltbaubegleitung)
- Stammabschnitte mit Höhlen sind in einer Länge von mindestens 4m abzutragen, als Totholzbiotop zu sichern und an Bestandsbäume anzubringen (Lage abseits stärker frequentierter Wege, eine Montage an den als CEF-Maßnahme zu entwickelnden Biotopbäumen wird empfohlen);
vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:
Auf Fl.Nr. 280/64 Gmkg. Hacklberg sind folgende Maßnahmen durchzuführen
- als kurzfristiges Ersatzquartier sind an geeignetem Standort mindestens 5 Fledermauskästen mit unterschiedlichen Quartierstypen anzubringen (1 Winterschlafkasten, 2 Großraumsommerröhren, 2 Fledermausflachkästen), eine räumliche Zuordnung zu den folgenden Biotopbäumen wird empfohlen
- als mittel- bis langfristiges Ersatzquartier sind 3 Bestandsbäume in einem geeigneten Waldbereich aus der Nutzung zu nehmen und als Biotopbäume zu entwickeln
- die Durchführung der Maßnahmen hat im Beisein und entsprechend den Vorgaben einer Fledermausfachkraft zu erfolgen (Umweltbaubegleitung)
- die Maßnahmenstandorte sind zu dokumentieren und rechtlich zu sichern.

(6) Auf nächtliche Bautätigkeit im engeren Umfeld der Kastanien des Naturdenkmals ist während der Aktivitätszeit der Fledermäuse zu verzichten.

§ 16 Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / T-Linie (Schutz von Baumbestand und Fledermaushabitaten, Ortsbild und Wohnumfeldgestaltung)

(1) Die per Planzeichen als neu zu pflanzen festgesetzten Kastanien sind vor Baubeginn in folgender Art und Pflanzqualität fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu versorgen:
4 Stück Rosskastanien (Aesculus hippocastanum), Hochstamm, Solitär. 4 x v., StU 30 - 35 cm.
(2) Eine intensive Nutzung (z.B. ausgewiesener Kinderspielbereich) ist auf der Gesamtfläche unzulässig.
(3) Die Oberflächengestaltung ist nur als wassergebundene Decke oder als Wiese / Rasenfläche oder als Gehölzfläche gemäß Plandarstellung zulässig.
Für das Anlegen solcher Flächen ist im Bereich des Naturdenkmals der Inhalt der Verordnung zu beachten bzw. die Gestaltung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau abzustimmen.
(4) Ist eine Fällung von festgesetzten vorhandenen oder neu zu pflanzenden Bäumen aufgrund von Abgängen geboten (vorheriges Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Passau und artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich), so sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt (i. d. R. Herbst) Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Sie haben in der Qualität mind. 4 x verpflanzter, solitär gezogener Hochstamm mit einem Stammumfang von 30 - 35 cm zu erfolgen. Eine Herstellungspflege ist zu gewährleisten.
(5) Feuerwehraufstellflächen und - bewegungsflächen (einschließlich Schwenkradius für die Drehleiter) sind nicht zulässig.
(6) Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zum bestehenden Naturdenkmal bleiben von diesen Regelungen unberührt.

§ 17 Naturdenkmal bestehend gemäß § 28 Bundesnaturschutzgesetz und Verordnung der Stadt Passau " Bäume und Baumgruppen ", hier " Rosskastanienbestand des ehemaligen Peschl - Biergartens "

Soweit die durch Planzeichen festgelegten Festsetzungen Auswirkungen auf die Schutzgebietsfläche des bestehenden Naturdenkmals haben, ist eine Befreiung von den Verboten der Verordnung bzw. eine Änderung der Verordnung erforderlich.
Die Entscheidung hierüber ist in einem gesonderten Verfahren bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
Die Schutzgebietsgrenze zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung ist im Plan nachrichtlich übernommen.

§ 18 Abwasser

(1) 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 eine Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt.
Ist eine Versickerung oder Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentl. Kanal gedrosselt gestattet werden.
Der Nachweis ist mit e. Sickertest zu führen. Entspr. Rückhalteeinrichtungen sind auf Privatgrund zu erstellen.
Die konkreten Planungen und weitere 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 der 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 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 Bauherrn zu treffen.
Als Hilfestellung wird das DWA-Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

(2) Schmutzwasser ist über die öffentliche Mischwasserkanalisation abzuleiten.
Die entspr. Abwasserleitungen sind als separate Schmutzwasserleitungen im Trennsystem bis zu den jeweiligen Anschlussschächten zu führen, um von da aus das Schmutzwasser ins derzeitige Mischwasserkanalsystem zu leiten. Bei entspr. Umbau der öfftl. Abwasserbeseitigung vom Mischsystem in ein Trennsystem sind die Anschlüsse dementsprechend anzupassen.
Es ist darauf zu achten, dass dies chemisch nicht verunreinigt ist.
Die Abwasserpflichtigen haben darauf hinzuwirken, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit durch Krankheitserreger nicht entstehen (§ 41 Infektionsschutzgesetz).

(3) Regenwasser ist, soweit es nicht auf dem Grundstück versickert wird, in entsprechenden Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und gedrosselt dem städtischen Mischwasserkanal zuzuführen.
Die Regenwasserleitungen sind in separaten Abwasserleitungen bis zu den jeweiligen Anschlussschächten zuzuführen, und von da aus zum Mischwasserkanal. Bei entspr. Umbau der öfftl. Abwasserbeseitigung vom Mischsystem in ein Trennsystem, sind dann die Anschlüsse dementsprechend anzupassen.
Die Regenwasserableitung ins Mischkanalsystem, die Ableitungsmenge und ggf. die Rückhaltung bzw. Drosselung der anfallenden Zuflußmenge ist mit der Dienststelle 450 / Stadtentwässerung abzustellen.
Es sind geeignete Maßnahmen zur Drosselung der Zuflußmenge über geeignete Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. Rigolen o.ä.) zu treffen. Die erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt des ersten Abwasseranfalls zu erstellen.

(4) Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer- Zink oder Bleiblechdeckung über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die d. Bauart n. zugelassen sind.

§ 19 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist grundsätzlich gewährleistet.
Aufgrund der Gebietsgröße bzw aufgrund der Größe der geplanten Bauvorhaben ist die Errichtung einer zusätzlichen Transformatorenanlage erforderlich.
Zur Aufstellung wird eine Fläche von ca. 35 m² benötigt. Diese Fläche ist im Bebauungsplan auszuweisen.

§ 20 Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Feb. 2007) einzuhalten. Alle Gebäude müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr jederzeit erreichbar sein.
Die Festsetzungen nach § 16 (5) sind hierbei zu beachten.
Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche geeigneten Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300m berücksichtigt werden.
Vorsorglich wird ein Löschwasserbehälter in ausreichender Größe westlich der Auerspergstraße festgesetzt.
Die Erreichbarkeit dieses Behälters für die Feuerwehr ist auf Dauer zu gewährleisten.

§ 21 Bauzwang: Näheres wird im städtebaulichen Erschließungsvertrag geregelt.

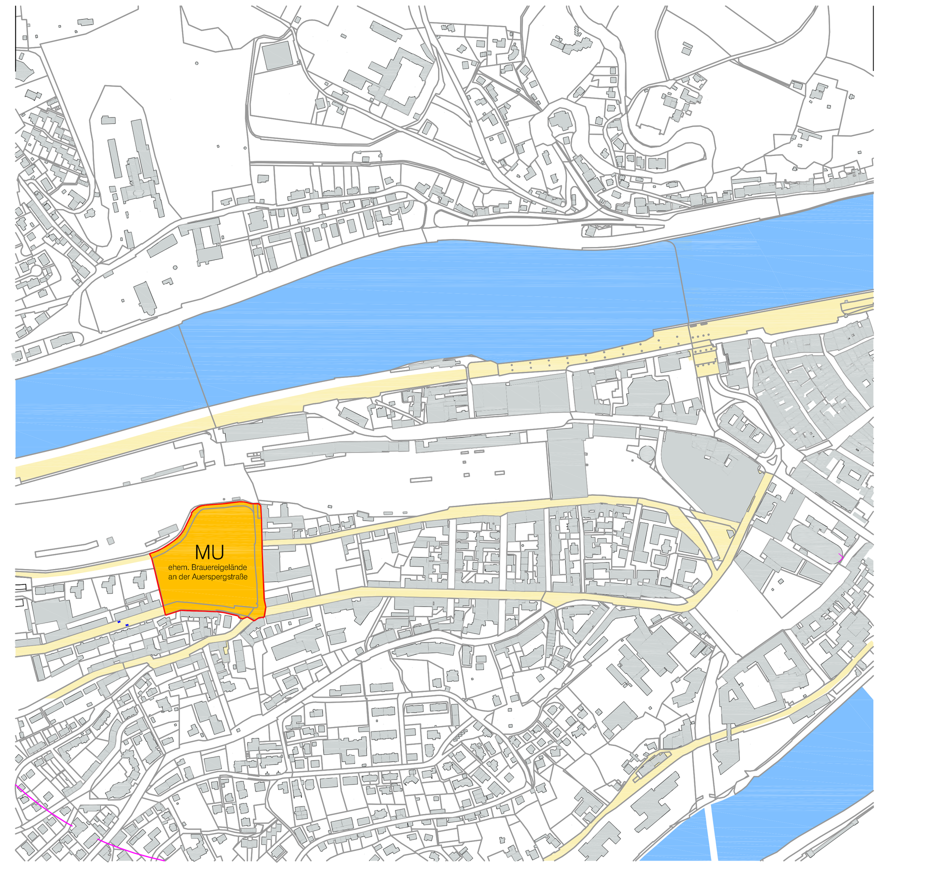
Hinweise

1. Bodendenkmäler
Etwaige Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.
2. Versorgung mit elektrischem Strom
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit u. Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.
3. Heizenergieversorgung
Die Versorgung mit Erdgas ist über eine entsprechende Erweiterung des bestehenden 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 menschlichen Gebrauch darf nur aus der öfftl. Wasserversorgung entnommen werden.
6. Abfallstoffe und Abfallentsorgung
Feste Abfallstoffe sind auf hygienisch unbedenkliche Art und Weise zu entsorgen.
Evtl. anfallender Gewerbemüll ist getrennt zu erfassen und geordnet 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 Bioabfälle) sind vorzusehen.
Auf Antrag können diese auch auf Privatgelände geleert werden.

7. Empfehlungen zur Geringhaltung des Oberflächenwasserabflusses
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. Deutsche Bahn AG DB Immobilien

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller betroffenen und beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der "Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen" (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter sind ausgeschlossen.
Insbesondere sind Imissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ausgehen entschädigungslos hinzunehmen.
Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimissionsschutzgesetz (BImmSchG), die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.
Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen (Schallschutz) sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten vorzusehen bzw. zu nehmen.
Es dürfen keine Beschränkungen für den Bahnverkehr bestehen.
Bestehende Geh- und Fahrtrechte neben den Gleisanlagen dürfen nicht eingeschränkt werden.
Der Verbleib bzw. die Umlegung von Kabeln auf den Flurnummern 124/2 Gmkg. St. Nikola und 106/19 Gmkg. Haidenhof sind mit der DB Netz AG zu klären.
Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe wird nicht zugestimmt.
Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen ein Abstand von 5,0m zum Gleisbereich einzuhalten.
Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Lichtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
Vorstehender Passus gilt auch für Werbeanlagen.



Lage im Stadtgebiet

Bebauungsplan

"Ehem. Brauereigelände an der Auerspergstraße"

Gmkg. Haidenhof

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplanentwurf vom 21.01.2019 mit Begründung hat vom 08.03. 2019 bis 08.04. 2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 9 vom 27.02. 2019 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 22.07. 2019 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 04.12. 2019
STADT PASSAU

SIEGEL

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 34 am 04.12. 2019 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 05.12. 2019
STADT PASSAU

SIEGEL

Oberbürgermeister

Bearbeitung Bebauungsplan
WENZL BDA
ARCHITEKTEN
DR. ERNST-DERRA-STR. 8
94036 PASSAU
TELEFON 0851/75692-0
TELEFAX 0851/75692-20
www. wenzl-architekten.de
info@wenzl-architekten.de

Bearbeitung Grünordnungsplan
Team Umwelt Landschaft
am stadtpark 8
94469 deggendorf
fon: 0991 / 3830433
fax: 0991 / 3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Vorentwurf	03. 09. 2018	
Entwurf	21. 01. 2019	
Endfassung	22. 07. 2019	Planformat 594 /1505

N

MASSTAB 1/1000