

## 1.0 PLANISCHE FESTSETZUNGEN NUTZUNGSSCHABLONEN

GEWERBEGEBIET max. zulässige GRUNDFLÄCHEN-ZAHLEN (GRZ)	<b>GE</b>	Schreinerei, Depot, Bauhof	ALS ZULÄSSIGE NUTZUNGEN
	0,60	TH: 6,50m FH: 9,50m	TRAUFGHÖHE VON GE-BÄUDEN: MAX. 6,50 m FIRSHÖHE VON GE-BÄUDEN: MAX. 9,50 m
DORFGEBIET max. zulässige GRUNDFLÄCHEN-ZAHLEN (GRZ)	<b>MD</b>	Gartenbaubetrieb, Landwirtschaft, Gastronomie, Wohnen	ALS ZULÄSSIGE NUTZUNGEN
	0,60	TH: 6,50m FH: 13,50m	TRAUFGHÖHE VON GE-BÄUDEN: MAX. 6,50 m FIRSHÖHE VON GE-BÄUDEN: MAX. 13,50 m

1.1	-----	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
1.2	-----	BAUGRENZE
1.3	-----	GRENZE DER NUTZUNGSBEREICHE
1.4	-----	Abbruch
1.5	-----	NEUBAU-GEBÄUDE
1.6	-----	FLÄCHE FÜR BESONDERE NUTZUNG
1.7	-----	FLÄCHE FÜR ABGRABUNG
1.8	-----	LÄRMSCHUTZANFORDERUNGEN

1.1	-----	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
1.2	-----	BAUGRENZE
1.3	-----	GRENZE DER NUTZUNGSBEREICHE
1.4	-----	Abbruch
1.5	-----	NEUBAU-GEBÄUDE
1.6	-----	FLÄCHE FÜR BESONDERE NUTZUNG
1.7	-----	FLÄCHE FÜR ABGRABUNG
1.8	-----	LÄRMSCHUTZANFORDERUNGEN

1.1	-----	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
1.2	-----	BAUGRENZE
1.3	-----	GRENZE DER NUTZUNGSBEREICHE
1.4	-----	Abbruch
1.5	-----	NEUBAU-GEBÄUDE
1.6	-----	FLÄCHE FÜR BESONDERE NUTZUNG
1.7	-----	FLÄCHE FÜR ABGRABUNG
1.8	-----	LÄRMSCHUTZANFORDERUNGEN

### GRÜNORDNUNG

1.8	-----	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
1.9	-----	STREUOBSTWIESE
1.10	-----	LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN
1.11	-----	ZU PFLANZENDER LAUBBAUM 1. ORDNUNG GEM. PFLANZLISTE
1.11a	-----	ZU PFLANZENDE FELDULME (BAUM 2. ORDNUNG)
1.12	-----	ZU PFLANZENDE LAUBHECKE GEM. PFLANZLISTE

### FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

1.13	-----	FELDGEHÖLZ ZU ERHALTEN
1.14	-----	LAUB- ODER OBSTBAUM ZU ERHALTEN
1.15	-----	KRATZBEER-BRENNNESSELFLUR ZU ERHALTEN
1.16	-----	KIESHÜGEL ZU ERHALTEN
1.17	-----	ENTWICKLUNG MAGERASSEN UND REPTILIENLEBENSRAUMEN GEM. ZIFFER 3.4.5
1.18	-----	AUSGLEICHSLÄCHE NACH §1a BauGB
1.18.1	-----	ENTWICKLUNG STREUOBSTWIESE MIT ARTENREICHEM EXTENSIVGRÜNLAND
1.18.2	-----	ENTWICKLUNG ARTENREICHES EXTENSIVGRÜNLAND
1.18.3	-----	ANLAGE STEINRIEDEL

## 2.0 PLANZEICHEN ALS HINWEISE

2.1	-----	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE
2.2	-----	BEST. HECKENSTRUKTUR
2.3	-----	BEST. MISCHWALD
2.4	-----	FLURNUMMER
2.5	-----	HÖHENSCHICHTLINIE
2.6	-----	BEST. GEBÄUDE
2.7	-----	EIN-/AUSFAHRT
2.8	-----	BEST. WASSERLEITUNG
2.9	-----	BEST. TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNG
2.10	-----	BAHNFLÄCHEN EINSCHL. BÖSCHUNGSFLÄCHEN
2.11	-----	BEST. ERSCHLIESSUNGSSTRASSE/WEIG PRIVAT
2.12	-----	KARTIERTES BIOTOP
2.13	-----	Oberflurhydrant Bestand
2.14	-----	privater Stauraumkanal (Regenrückhalt)
2.15	-----	privater Regenwasserkanal
2.16	-----	privater Schmutzwasserkanal

## 3.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 BauGB)
- 3.1.1 Für die in den zeichnerischen Festsetzungen der qualifizierten Teile des B-Plans mit GE definierten Bereiche wird ein Gewerbegebiet (§8 BauNVO) für Schreinerei, Depot und Bauhof mit folgenden Maßgaben festgesetzt:  
- nicht zulässig sind insbesondere Tankstellen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel sowie sämtliche Ausnahmen gem. § 8 BauNVO Abs. 3
- 3.1.2 Für die in den zeichnerischen Festsetzungen der qualifizierten Teile des B-Plans mit MD definierten Bereiche wird ein Dorfgebiet (§5 BauNVO) mit folgenden Maßgaben festgesetzt:  
- offene Bauweise  
- nicht zulässig sind Nr. 2, 3, 5, 6, 7, und 9 nach §5 Abs. 2 BauNVO sowie Ausnahmen nach §5 Abs. 3 BauNVO  
- Betriebsleiterwohnanbau: nur eine Wohneinheit zulässig
- 3.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 BauGB)
- 3.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den festgesetzten, maximal überbaubaren Flächen, den Höhenfestsetzungen und der maximal zulässigen Grundfläche. GRZ-Berechnung erfolgt innerhalb der markierten Nutzungsbereiche (1.3 PLANISCHE FESTSETZUNGEN)
- 3.2.2 Die als Höhenfestsetzung gewählte Traufhöhe definiert sich wie folgt: Traufhöhe ist der Schnittpunkt der gestocherten oder vorhandenen Verlängerung der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
- 3.2.3 Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt
- 3.2.4 Für das im B-Plan mit MD definierte Gebiet werden max. 2 Vollgeschosse und ein nicht versiegelter Freiflächenanteil auf dem Baugrundstück von mind. 30% festgelegt. Für das Gewerbegebiet (GE) wird der nicht versiegelte Freiflächenanteil mit mind. 20% festgelegt.
- 3.3 GRÜNORDNUNG
- 3.3.1 Bepflanzung Parkplätze  
Die geplanten Parkplätze am Stelzlhof sind gemäß Planzeichnung mit Laubbäumen 1. und 2. Ordnung und einer abschirmenden Hecke gem. Pflanzlisten 3.3.2.1 - 3.3.2.3 zu bepflanzen

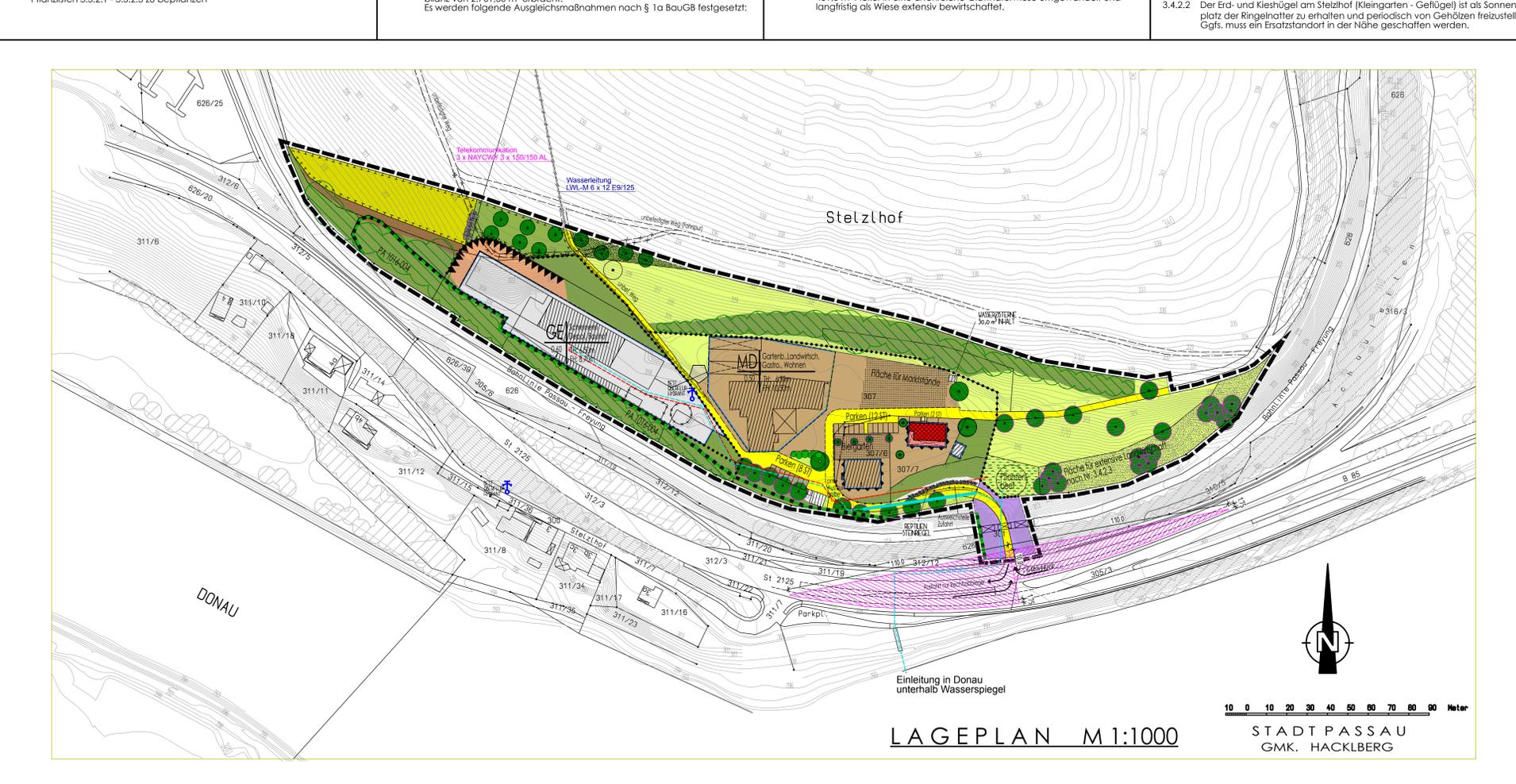
- 3.3.2 PFLANZLISTEN
- 3.3.2.1 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)  
Hochstämme (3 x v., m.B.), Stammumfang > 12-14 cm  
- Bergahorn Acer pseudoplatanus  
- Winterlinde Tilia cordata  
- Stieleiche Quercus robur
- 3.3.2.2 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)  
Hochstämme (3 x v., m.B.), Stammumfang > 12-14 cm  
- Hainbuche Carpinus betulus  
- Vogelkirsche Prunus avium  
- Feldulme Ulmus laevis (Ersatzpflanzung süd. best. Obstweise)
- 3.3.2.3 Laubsträucher  
2 x v., o.B., 60 - 100 cm  
- Aufreichte Waldrebe Corylus avellana  
- Hottentotrose Rosa canina  
- Ligustrum vulgare  
- Staphylea trifoliata (autochthon, Stadtgärtneri)  
- Roter Hartriegel Cornus sanguinea  
- Salix caprea  
- Schwarzer Holunder Sambucus nigra
- 3.3.2.4 Obstbäume  
Hochstämme (2 x v., o.B.), Stammumfang 10 - 12 cm  
- Geeignete Apfelsorten z. B. Geflammt Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rombur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternreife, Bitterfelder Schilling, Klarfeld u. a.  
- Geeignete Kirschen Sorten z. B. Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna u. a.  
- Geeignete Birnensorten z. B. Gute Luise, Alexander u. a.  
- Walnuss
- 3.4 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- 3.4.1 Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB  
Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.761,50 m<sup>2</sup> festgesetzt. Insgesamt wird eine Ausgleichsflächenbilanz von 2.761,50 m<sup>2</sup> erbracht. Es werden folgende Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB festgesetzt:

- 3.4.1.1 Entwicklung Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland auf Teilfläche Flur-Nr. 307 Gmkg. Hacklberg, Flächengröße von 680 m<sup>2</sup>  
Anerkennung 816 m<sup>2</sup>  
Abschub Oberboden 20 cm stark, 2-malige Übertragung von Mähgut artenreicher Magerwiesen des Stadtgebiets auf die Fläche, Zeitpunkt 1 x Mitte Juni und 1 x Anfang September, alternativ Ansaat von Wiesen-Grün. Pflanzung von mind. 6 Obstbaum-Hochstämmen mit Wurzel-schutzkorb gem. Pflanzliste 3.3.2.1 Sicherstellung eines Erziehungsschnittes der Baumkrone über mind. 10 Jahre.  
Kein Einsatz von Pestiziden, Obstbäume dürfen gedüngt werden, jedoch keine Flächendüngung. Extensive Nutzung mit 2-maliger Mahd/Jahr (Mitte Juni und Anfang September), Abfuhr Mähgut, Robinien-sämlinge sind sofort zu entfernen.
- 3.4.1.2 Entwicklung artenreicher Salbei-Glatthaferwiese auf Teilfläche Flur-Nr. 307 Gmkg. Hacklberg, Flächengröße 1.494 m<sup>2</sup>  
Abschub Oberboden 20 cm stark, 2-malige Übertragung von Mähgut artenreicher Magerwiesen des Stadtgebiets auf die Fläche, Zeitpunkt 1 x Mitte Juni und 1 x Anfang September, alternativ Ansaat von Wiesen-Grün. Extensive Nutzung mit 2-maliger Mahd/Jahr (Mitte Juni und Anfang September), Abfuhr Mähgut, Robinien-sämlinge sind sofort zu entfernen.
- 3.4.1.3 Aufbau eines Steinriegels für Reptilien mit einer Länge von ca. 15 m und einer Basisbreite von ca. 2 m auf Teilfläche Flur-Nr. 307 Gmkg. Hacklberg, Aufkommende Gehölze v. a. Robinien-sämlinge sind sofort zu entfernen.
- 3.4.1.4 Südlich der bestehenden Obstwiese ist eine Feldulme autochthoner Herkunft als Ersatz zu pflanzen
- 3.4.1.5 Monitoring  
Die Entwicklung der Ausgleichsflächen ist im 1. und 3. Jahr nach der Mähgutübertragung zu überprüfen. Ggfs. sind in Abstimmung mit dem Umwelt-amt Steuerungsmaßnahmen durchzuführen, um Fehlentwicklungen gegen-zusteuern. Im 2. Jahr nach der Steinriegelange Durchführung einer Erfolgskontrolle bzgl. geschützter Reptilien mit zweimaliger Begehung zu ver-schiedenen Jahreszeiten (ca. Mitte April/Mai und August/Anfang September)
- 3.4.1.6 451,5 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächenbedarf sind auf dem städtischen Ökokoonto nach § 1a BauGB festgesetzt. Insgesamt wird eine Ausgleichsflächenbilanz von 2.761,50 m<sup>2</sup> erbracht. Es werden folgende Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB festgesetzt:

- 3.4.2 Schutzmaßnahmen Reptilien  
Baubeginn vornehmlich Ende April bis Ende August. Bei Abweichungen ist das Einvernehmen mit der UWB herzustellen.  
Vor Beginn der Baumaßnahmen ist nach Angabe eines Fachbüros ein ca. 50 cm hoher Zaun (Plastik oder Metall) mit Überhang zwischen künftiger Baustelle Schreinerei (GE) und dem südlich anschließenden Gelände zu erstellen in Kombination mit Schutzzeichnung am Biotop 1016-03/04 vor abtruschendem Baumaterial.  
Der Erd- und Kiehlügel am Stelzlhof (Kleingarten - Geflügel) ist als Sonnen-platz der Ringelotter zu erhalten und periodisch von Gehölzen freizustellen. Ggfs. muss ein Ersatzstandort in der Nähe geschaffen werden.
- 3.4.2.1
- 3.4.2.2



- 3.4.2.3 Nutzung der landwirtschaftl. Flächen unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung für Reptilien (Artenschutz).  
Beibehaltung eines Mindestanteils von Brachflächen von 10% als Rückzugsraum für Reptilien. Mähgut mit hoch eingestelltem Balkenmäher.
- 3.4.2.4 Die Flächen für extensive Landwirtschaft (Grünland) werden nicht zum Reptilienschutz gem. den Vorgaben gemäht.
- 3.4.3 Laubgehölze auf Böschungen  
Laubgehölze auf Böschungen sind zu erhalten. Soweit möglich sind Robinien zu entfernen.
- 3.4.4 Brennnessel-Kratzbeeranflug  
Die Brennnessel-Kratzbeeranflug im Westen ist bei Robinienanflug mit dem Balkenmäher in Abschnitten zu mähen.
- 3.4.5 Entwicklung von Magerassen und Reptilienlebensräumen auf den neuentstehenden Böschungen um die Schreinerei durch 1-malige Übertragung von Mähgut artenreicher Magerwiesen des Stadtgebiets auf die Fläche Zeitpunkt Anfang / Mitte August, alternativ Ansaat von Wiesen-Grün im Randbereich der Böschung Einbau von Holzstrukturen (Stamm-schnitte, Wurzelsteile) als Unterschlupf. Extensive Nutzung soweit möglich mit 1-maliger Mahd/Jahr Mitte August. Robinien-sämlinge sind sofort zu entfernen.
- 3.4.6 Vermeidung Verbotstatbestände nach §44 (1) BNatSchG in Bezug auf Brutvögel: Eingriffe in Gehölzbestände sind nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.03. zulässig.
- 3.4.7 Bodenversiegelung  
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Wenig belastete Flächen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Kasentpflaster, Pflaster mit Kasentuge, Schotterrasen oder - decke, drainfähiges Betonpflaster) zu gestalten.
- 3.4.8 Schutz des Oberbodens  
Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzu-schieben, im Mieten (max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weideros oder Leguminosen anzudecken.
- 3.5 VER- UND ENTSORGUNG
- 3.5.1 Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebiets ist sicherzustellen. Neben-anlagen die der Ver- und Entsorgung innerhalb des Geltungsbereichs dien-en sind zulässig.
- 3.5.2 Wasserversorgung  
Das Bebauungsgebiet ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Mit Grundwasser ist sparsam umzugehen. Auf die technischen Möglichkeiten wird hingewiesen.
- 3.5.3 Abwasser  
Das Bebauungsgebiet kann nicht an die öffentliche Kanalisation ange-schlossen werden. Es ist kein öffentlicher Kanal vorhanden oder geplant. Das Teilgebiet MD ist an eine Pflanzenkläranlage mit 50 EW angeschlossen. Die Einleitung der geklärten Abwässer erfolgt über den privaten Regen-wasserkanal in den Vorfluter (s. a. 3.5.4). Das Teilgebiet GE ist an diese bestehende Anlage gesichert anzuschließen. Die ausreichende Kapazität der Anlage ist lt. Gutachten des Sachverständigen Georg Maierhofer nach-gewiesen. Die Kapazität der Pflanzenkläranlage ist ausreichend.
- 3.5.4 Oberflächenwasser  
Unbelastetes Oberflächenwasser der Gebäude-, Verkehrs- und sonstigen Flächen ist so weit wie möglich zu sammeln (Brauchwasseranfall in Zisternen, Regenrinnen) oder lokal über geeignete Anlagen zu versickern. Der Großteil der Hofflächen des Stelzlhofes ist nicht befestigt bzw. versiegelt. Das dort anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort breitflächig versickern. Die asphaltierten Flächen (ca. 0,1 ha) entwerfen in das angrenzende Gelände und versickern dort breitflächig.  
Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen wird über Fallrohre gefasst und in einer Sammelleitung DN 150 zusammengeführt. Die Sammelleitung beginnt im Nord-Osten im Bereich des Bauhofes, führt in Richtung Westen zum Gelände des Stelzlhofes und nimmt dabei das Niederschlagswasser der Betriebshalle und des Gasthofes auf. Aufgenommen wird auch das Betriebsleiterwohnhaus.  
Anschließend erfolgt die Einleitung von Klärwasser aus einer Pflanzenkläranlage. Nach der Einleitung des Klärwassers knickt die Leitung in Richtung Süden ab und verlässt das Gelände Stelzlhof und verläuft parallel zur ST 2125 in Richtung Osten. Nach ca. 50 m mündet die Sammelleitung DN 150 des Stelzlhofes in einen Sammelkanal der Straßenentwässerung.  
Aus dem Sammelkanal geht der Regenwasserkanal DN 300 der ST 2125 ab. Dieser unterquert die ST 2125 in Richtung Süden und mündet nach ca. 50 m in die Donau.  
Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Baulichen einschl. Verkehrsflächen nicht auf öffentlichen Straßenraum bzw. in die Straßen- oder Bahnentwässerungsanlagen abgeleitet werden.  
Der Regenwasserkanal DN 300 unterhalb der Staatsstraße ST 2125 lässt tech-nisch einen Durchfluss von 242 l/sec zu; die Einleitung in die Donau 700 l/sec.
- 3.5.5 Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignissen:  
Wegen der Starkniederschläge mit extremen Regenintensitäten muss der Bausor gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vororbe (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.
- 3.5.6 Wassergefährdende Stoffe:  
Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden im Bebauungsplan nicht explizit angesprochen. Solche Anlagen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft und öffentlicher Einrichtungen müssen so be-schaffen sein und so errichtet, unterhalten und betrieben und stillgelegt werden, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist. Die Errichtung und wesentliche Änderung solcher prüfpflichtigen Anlagen ist der Stadt Passau, Umweltamt, als zuständiger Behörde mindestens sechs Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.
- 3.6 IMMISSIONSSCHUTZ  
- An allen Fassaden und Dachflächen, die der Staatsstraße sowie der Bahnlinie zugewandt sind und hinter denen sich schutzbedürftige Räume (Wohn- und Aufenthaltsräume) befinden, sind bei Errichtung und Änderung des Gebäudes technische Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen, die gewäh-releisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten eingehalten werden. 8'w-40 db  
- Schlafräume sind von der Staatsstraße abgewandt (nördlich) anzuordnen und mit einer Lüftungsanlage zu versehen.  
- Aufstellplätze, die nicht der Wohnnutzung zuzuordnen sind und nach 22.00 Uhr genutzt werden, sind in einem Abstand von 15 m zum Wohngebäude anzu-ordnen. Alternativ ist eine Mauer/Schalldämmwand mit einer Höhe von mindes-tens 1,50 m zwischen Stellplätzen und Wohngebäude zu errichten.



- 3.4.2.3 Nutzung der landwirtschaftl. Flächen unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung für Reptilien (Artenschutz).  
Beibehaltung eines Mindestanteils von Brachflächen von 10% als Rückzugsraum für Reptilien. Mähgut mit hoch eingestelltem Balkenmäher.
- 3.4.2.4 Die Flächen für extensive Landwirtschaft (Grünland) werden nicht zum Reptilienschutz gem. den Vorgaben gemäht.
- 3.4.3 Laubgehölze auf Böschungen  
Laubgehölze auf Böschungen sind zu erhalten. Soweit möglich sind Robinien zu entfernen.
- 3.4.4 Brennnessel-Kratzbeeranflug  
Die Brennnessel-Kratzbeeranflug im Westen ist bei Robinienanflug mit dem Balkenmäher in Abschnitten zu mähen.
- 3.4.5 Entwicklung von Magerassen und Reptilienlebensräumen auf den neuentstehenden Böschungen um die Schreinerei durch 1-malige Übertragung von Mähgut artenreicher Magerwiesen des Stadtgebiets auf die Fläche Zeitpunkt Anfang / Mitte August, alternativ Ansaat von Wiesen-Grün im Randbereich der Böschung Einbau von Holzstrukturen (Stamm-schnitte, Wurzelsteile) als Unterschlupf. Extensive Nutzung soweit möglich mit 1-maliger Mahd/Jahr Mitte August. Robinien-sämlinge sind sofort zu entfernen.
- 3.4.6 Vermeidung Verbotstatbestände nach §44 (1) BNatSchG in Bezug auf Brutvögel: Eingriffe in Gehölzbestände sind nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.03. zulässig.
- 3.4.7 Bodenversiegelung  
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Wenig belastete Flächen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Kasentpflaster, Pflaster mit Kasentuge, Schotterrasen oder - decke, drainfähiges Betonpflaster) zu gestalten.
- 3.4.8 Schutz des Oberbodens  
Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzu-schieben, im Mieten (max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weideros oder Leguminosen anzudecken.
- 3.5 VER- UND ENTSORGUNG
- 3.5.1 Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebiets ist sicherzustellen. Neben-anlagen die der Ver- und Entsorgung innerhalb des Geltungsbereichs dien-en sind zulässig.
- 3.5.2 Wasserversorgung  
Das Bebauungsgebiet ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Mit Grundwasser ist sparsam umzugehen. Auf die technischen Möglichkeiten wird hingewiesen.
- 3.5.3 Abwasser  
Das Bebauungsgebiet kann nicht an die öffentliche Kanalisation ange-schlossen werden. Es ist kein öffentlicher Kanal vorhanden oder geplant. Das Teilgebiet MD ist an eine Pflanzenkläranlage mit 50 EW angeschlossen. Die Einleitung der geklärten Abwässer erfolgt über den privaten Regen-wasserkanal in den Vorfluter (s. a. 3.5.4). Das Teilgebiet GE ist an diese bestehende Anlage gesichert anzuschließen. Die ausreichende Kapazität der Anlage ist lt. Gutachten des Sachverständigen Georg Maierhofer nach-gewiesen. Die Kapazität der Pflanzenkläranlage ist ausreichend.
- 3.5.4 Oberflächenwasser  
Unbelastetes Oberflächenwasser der Gebäude-, Verkehrs- und sonstigen Flächen ist so weit wie möglich zu sammeln (Brauchwasseranfall in Zisternen, Regenrinnen) oder lokal über geeignete Anlagen zu versickern. Der Großteil der Hofflächen des Stelzlhofes ist nicht befestigt bzw. versiegelt. Das dort anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort breitflächig versickern. Die asphaltierten Flächen (ca. 0,1 ha) entwerfen in das angrenzende Gelände und versickern dort breitflächig.  
Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen wird über Fallrohre gefasst und in einer Sammelleitung DN 150 zusammengeführt. Die Sammelleitung beginnt im Nord-Osten im Bereich des Bauhofes, führt in Richtung Westen zum Gelände des Stelzlhofes und nimmt dabei das Niederschlagswasser der Betriebshalle und des Gasthofes auf. Aufgenommen wird auch das Betriebsleiterwohnhaus.  
Anschließend erfolgt die Einleitung von Klärwasser aus einer Pflanzenkläranlage. Nach der Einleitung des Klärwassers knickt die Leitung in Richtung Süden ab und verlässt das Gelände Stelzlhof und verläuft parallel zur ST 2125 in Richtung Osten. Nach ca. 50 m mündet die Sammelleitung DN 150 des Stelzlhofes in einen Sammelkanal der Straßenentwässerung.  
Aus dem Sammelkanal geht der Regenwasserkanal DN 300 der ST 2125 ab. Dieser unterquert die ST 2125 in Richtung Süden und mündet nach ca. 50 m in die Donau.  
Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Baulichen einschl. Verkehrsflächen nicht auf öffentlichen Straßenraum bzw. in die Straßen- oder Bahnentwässerungsanlagen abgeleitet werden.  
Der Regenwasserkanal DN 300 unterhalb der Staatsstraße ST 2125 lässt tech-nisch einen Durchfluss von 242 l/sec zu; die Einleitung in die Donau 700 l/sec.
- 3.5.5 Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignissen:  
Wegen der Starkniederschläge mit extremen Regenintensitäten muss der Bausor gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vororbe (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.
- 3.5.6 Wassergefährdende Stoffe:  
Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden im Bebauungsplan nicht explizit angesprochen. Solche Anlagen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft und öffentlicher Einrichtungen müssen so be-schaffen sein und so errichtet, unterhalten und betrieben und stillgelegt werden, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist. Die Errichtung und wesentliche Änderung solcher prüfpflichtigen Anlagen ist der Stadt Passau, Umweltamt, als zuständiger Behörde mindestens sechs Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.
- 3.6 IMMISSIONSSCHUTZ  
- An allen Fassaden und Dachflächen, die der Staatsstraße sowie der Bahnlinie zugewandt sind und hinter denen sich schutzbedürftige Räume (Wohn- und Aufenthaltsräume) befinden, sind bei Errichtung und Änderung des Gebäudes technische Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen, die gewäh-releisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten eingehalten werden. 8'w-40 db  
- Schlafräume sind von der Staatsstraße abgewandt (nördlich) anzuordnen und mit einer Lüftungsanlage zu versehen.  
- Aufstellplätze, die nicht der Wohnnutzung zuzuordnen sind und nach 22.00 Uhr genutzt werden, sind in einem Abstand von 15 m zum Wohngebäude anzu-ordnen. Alternativ ist eine Mauer/Schalldämmwand mit einer Höhe von mindes-tens 1,50 m zwischen Stellplätzen und Wohngebäude zu errichten.

- 4.2 Solarenergie  
Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind sowohl auf Dachflächen als auch an senkrechten Bauteilen (Fassaden) zulässig.
- 4.3 Abwehrender Brandschutz  
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Flächen erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschl. ihrer Zufahrten müssen den bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr entsprechen.  
Die Möglichkeit zur Anleierung mittels Drehtreier sind dabei besonders zu berücksichtigen.
- 4.4 Löschwasserversorgung  
Für das Baugelände kann eine ausreichende Menge Löschwasser vorgehalten werden, in unmittelbarer Nähe befinden sich 2 Hydranten. Laut Stadtwerke Passau ist eine Löschwassermenge von max. 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von bis zu 2 Stunden zugesagt. Zusätzlich ist eine bestehende Wasserzisterne in einer Größe von 30 m<sup>3</sup> Inhalt vorhanden.  
Hinweis: Im Zuge der Überprüfung mit Gewerbe ist die Wasserzisterne derart zu erweitern, dass eine Gesamtlöschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung steht.
- 4.5 Einzündung  
Einzündungen sind nicht erlaubt.

## TEXTLICHE HINWEISE

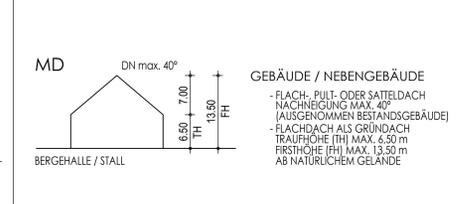
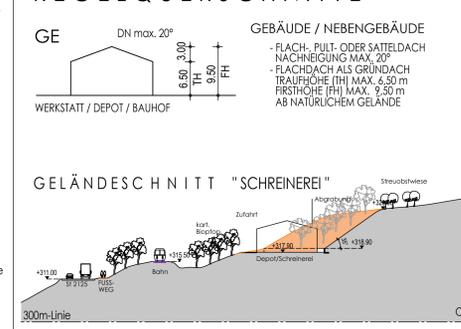
Wasserverbrauch  
In den Gebäuden sind geeignete Technologien für Wassersparmaßnahmen ein-zusetzen (Sparspense mit Toilettenspülkästen etc.) und zur Gartenbewässerung ist Regenwasser zu verwenden.

Bahnlinie/Bahnfläche:  
Die gewidmete Bahnfläche wird nicht berührt. Bauten auf den Flurstücken weisen einen regelgerechten Abstand von der Böschungskante bzw. zu den gewidmeten Bahnflächen auf. Der Druckwinkel der best. Bahnböschungen wird nicht angeschnitten. Das Niederschlagswasser der Gebäude wird nicht in Richtung der Eisenbahnfläche abgeleitet.

Sofort Arbeiten die Betriebssicherheit der Gleisanlagen beeinträchtigen, sind im Einvernehmen mit der RSE, die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen zur Sicherung des Eisenbahnbetriebes während der Bauausführung zu erlassen (z.B. Gleissperre, wenn das Bahngelände betreten werden muss). Diese sind allen Beteiligten in geeigneter Weise bekanntzugeben und von diesen einzuhalten (Überwachung durch den Betriebsleiter der RSE).

Abfallwirtschaft:  
Die Abfallentsorgung erfolgt über die ST 2125. Die Leerung der Abfallbehälter hat auf dem Privatgrundstück zu erfolgen. Die Voraussetzungen von geeigneten Durchfahrts- und Wendemöglichkeiten für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge und die erforderliche Haftungsfreistellung sind gegeben und werden vorge-halten.

## REGELQUERSCHNITTE



1. ANDERUNG	FRIEDL	10.09.2013
2. ANDERUNG	E.H.	27.02.2019
3. ANDERUNG	E.H.	09.09.2019
4. ANDERUNG	E.H.	05.11.2019
ENDAUFSERTIGUNG	E.H.	16.06.2020

## VERFAHRENSVERMERKE

GEMARKUNG: HACKLBERG

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 27.02.2019 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 05.04.2019 BIS 13.05.2019 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 11 VOM 27.02.2019 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 25.05.2020 GEMÄSS § 10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYRO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, den 10.06.2020  
STADT PASSAU

SEIHEL

OBERRÜBERGEMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 27 AM 10.06.2020 RECHTSVERBUNDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDEM MANS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, den 16.06.2020  
STADT PASSAU

SEIHEL

OBERRÜBERGEMEISTER

SEIHEL

OBERRÜBERGEMEISTER

SEIHEL

OBERRÜBERGEMEISTER

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜN- ORDNUNGSPLAN "STELZLHOF"

GEMARKUNG  
HACKLBERG  
STADT  
PASSAU  
REG.BEZIRK  
NIEDERBAYERN

LEBEN AN DREI FLÜSSEN

## ENDAUFSERTIGUNG

Entwurfsverfasser der Änderung:		Rafael Friedl Architekt + Stadtplaner	
Hausenberg, den 27.02.2019 geändert, den 09.09.2019 geändert, den 05.11.2019 geändert, den 14.01.2020 Endaufsertigung 16.06.2020		Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner ARCHITEKTURBÜRO LUDWIG A. BAUER AM KALVARIENBERG 15 94051 HAUZENBERG	
Entwurfsverfasser:		Rafael Friedl Architekt + Stadtplaner	
Passau, den 10.09.2013		FRIEDL + PARTNER ARCHITECTEN DR. JANS KAPFNER STR. 149 94032 P A S S A U	
PLANERSTELLUNG	FRIEDL	10.09.2013	
1. ANDERUNG	E.H.	27.02.2019	
2. ANDERUNG	E.H.	09.09.2019	
3. ANDERUNG	E.H.	05.11.2019	
4. ANDERUNG	E.H.	14.01.2020	
ENDAUFSERTIGUNG	E.H.	16.06.2020	