



C. Festsetzung durch Text

1. Bestandteile

Der Bau- und Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text in der Fassung vom ... 2020. Die Begründung, der Umweltbericht und Bestands- und Eingriffsermittlung sind beigelegt. Zur Sicherstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Bestellung von Dienstbarkeiten wird ein Städtebaulicher Vertrag gem. §11 BauGB zwischen der Stadt Passau (vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde) und dem Grundstückseigentümer geschlossen (Stand 2021). Auf die darin enthaltenen weitergehenden Regelungen und konkret erforderlichen Maßnahmen und Verpflichtungen wird verwiesen.

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

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

(1) Die im Bebauungsplan als MI bezeichneten Flächen werden als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind im MI1 Wohnen: nur Wohngebäude je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte 1 WE

(3) 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), zur max. zul. Geschossflächenzahl (GFZ), der höchst zulässigen Anzahl der (Voll-) Geschosse, den Festsetzungen zu maximal zulässigen Wandhöhen und der max. überbaubaren Fläche innerhalb der Baugrenzen (Baufelder).

(2) Es wird eine max. zul. Grundflächenzahl von 0,6 nach § 16 (2) BauNVO bzw. § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Terrassen mitzurechnen. Bei dieser Berechnung kann die GRZmax um max. 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Es gilt § 19 BauNVO, Abs. 4.

(3) Max. zulässige Geschossflächenzahl: 1,2 (nach § 16(2) BauNVO bzw. § 17 (1) BauNVO)

(4) Max. zulässige Anzahl der (Voll-) Geschosse: zwei (II)

(5) Als max. zulässige Wandhöhen werden im MI1 festgesetzt: talseits: 8,5m ab Urgelände bergseits: 4,5m ab Urgelände

(6) Als max. zulässige Wandhöhen werden im MI2 festgesetzt: talseits: 8,5m ab Urgelände bergseits: 4,5m ab Urgelände

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

(1) Für den Bereich MI1 (Wohnen) wird offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Doppelhäuser sind hier zulässig.

(2) Für den Bereich MI2 (Arbeiten) wird offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

(3) Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) werden durch Baugrenzen definiert. Untergrenzte Gebäudeanteile wie Giebel, Balkone, Balkongeländer u.ä. dürfen die Baugrenze max. 1,5m überschreiten, max. 0,75m an der Ostseite der Bauparzelle 1 hin zum Pflegeweg. An dieser Seite darf auch der Dachüberstand max. 0,75m über die Baugrenze hinaus ausgebaut werden.

(4) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, Garagengebäude und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

(5) Nebenanlagen nach § 14(2) BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nur ausnahmsweise zulässig.

6. Abstandsflächen

(1) Die Abstandsflächen sind nach BayBO (2021) einzuhalten.

(2) Die Abstandsflächen rechnen sich aus dem Abstand zwischen vorhandener Geländeoberkante und oberem Abschluss der Wand (Attika), bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt Wand - Dachhaut. Zwischen den Doppelhaushälften auf Parz. 2+3 ist ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von je 3m einzuhalten.

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. Stellplätze, abgerückt vom Gebäude, sind in wasserdrückslässiger Bauweise herzustellen. (Kiesdecke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Dränpfaster)

(2) Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig

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

(4) Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

(5) Zulässige Beläge für Straßenverkehrsflächen und gebäude-nahe Stellplätze: Asphaltbelag, Pflasterbelag (Granit, Beton)

(6) Für Fahrräder sind Stellplätze in ausreichender Anzahl vorzusehen. 1 St / Wohnung, 1 St je 25qm Gastraumfläche, 1 St je 150qm Nutzfläche bei allen übrigen Nutzungen. Die Stellplätze müssen ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein.

8. Höhenlage der Gebäude und Gebäudevorfälle

(1) Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass die Gebäudezugänge möglichst barrierefrei erreichbar sind und dass sich möglichst wenig Abgrabungen und Anboscungen ergeben. Der vorhandene und der geplante Geländevertikal ist im Eingabeplan einzutragen.

(2) Die jeweiligen Unter- bzw. Erdgeschosse der Baukörper sind gemäß Planeintrag in ihrer Höhenlage zu positionieren. Dabei sind geländebedingte bzw. entwasserungstechnisch bedingte Abweichungen von + - 0,5 m zulässig. Dies gilt auch für die Gebäudevorfälle.

9. Geländegestaltung

(1) Das natürliche Gelände ist am Grundstücksrand zu belassen. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke bzw. an anschließende Verkehrsflächen ist weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung). Gefälle max. 1:1,5 Abgrabungen für Gebäudebelichtung, anschl. Freiflächen, Freiterrassen u.ä.m. sind bis zu einer max. Höhe von 3,0m (bergsseits) zulässig / keine geschotzten Abgrabungen. Geländestützmauern sind als Naturstein, Trockenmauer oder Naturstein-Gebänne bis zu einer Höhe von max. 1,5m zulässig.

(2) Bei der Geländeabtragung auf der Ostseite der Bauparzelle 1 ist die Stabilität und Sicherheit des anschl. Pflegeweges zu berücksichtigen und zu gewährleisten.

10. Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

(1) Dachform und Dachneigung für Wohngebäude: Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 7° - 19°, Blechdeckung in Edelstahl oder Foliendeckung mit extensiver Begrünung. Firstrichtung nach Planeintrag. Kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind nicht zulässig.

(2) Dachform und Dachneigung für sonstige Gebäude: Zulässig sind Satteldächer und Flachdächer Satteldächer: 5° - 10°, Edelstahlblechdeckung oder Foliendeckung mit extensiver Begrünung. Firstrichtung nach Planeintrag. Flachdächer: Foliendeckung, extensiv begrünt, Blechrandentfassung

(4) Terrassen auf den Flachdächern sind nicht zulässig.

(5) Technische Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrt) sind nur ausnahmsweise zulässig.

(6) Solarflächen sind bei Flachdächern aufgeständert bis zu einer Höhe von 0,8m zulässig. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen nur in der Dachfläche legend in Rechteckform zulässig. Solarflächen dürfen keine Blendwirkung - insbesondere hin zur Staatsstraße - entfalten.

11. 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.

12. Werbeanlagen

Die Werbeanlagen der Stadt Passau sind zu beachten. Blendwirkungen sind auszuschließen.

12. Grünordnung

(1) Bepflanzung
Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

Bäume	Sträucher	Hasel
Acer campestre	Corylus avellana	Zweigfrüchtiger Weißdorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Gewöhnlicher Liguster
Betula pendula	Hänge-Birke	Eucrymum europaeus
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulgare
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Rhamnus cathartica
Quercus robur	Stiel-Eiche	Sambucus nigra
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche	Viburnum lantana
Tilia cordata	Winter-Linde	
Obstbäume heimischer Arten und Sorten (außerhalb festgesetzter Planzonen)		

Für die festgesetzte Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial gemäß eab (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) aus dem Vorkommensgebiet 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden. Bevorzugt sind Vorkommen des bayerischen Waldes zu verwenden.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm
Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm.
Einzelbäume: Hochstamm, 3 x v, StU 16-18cm oder vergleichbare Solitärqualität.

Die einzelnen Straucharten sind gruppenweise in Gruppen von 3-5 Individuen bei einer Pflanzweite von 1-1,5 m zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten zu verwenden.

Für die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mähdung der Flächen zu reduzieren. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zeitnah zu ersetzen.

Unzulässige Pflanzen
An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchstformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

(2) Einfriedigungen
Als Einfriedigungen sind im MI1 Holzlaten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,5m Höhe zulässig, im MI2 bis max. 2,0m. Ferner sind Hecken zulässig.
Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig).
Einfriedigungen sind von Straßenrändern bzw. Wegrändern mindestens 0,5m zurückzusetzen.
Auf der südlichen Bauparzelle ist eine Einfriedigung mit mindestens 10m vom Straßenrand der Staatsstraße zulässig. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedigt werden (s. auch unter Planzeichen 8).

(3) Maßnahmenumsetzung
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen.

(4) Heckenschutz
Im Heckenabschnitt entlang der Erschließungsstraße ist während der Bauphase ein mindestens 3m breiter Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze durch einen Bauzaun abzusichern.
Geländeveränderungen, Nutzungen als Baufeld sind hier nicht zulässig.
MI Fertigstellung der Erschließung ist der festgesetzte, 4m breite Grünstreifen als artreiches Extensivgrünland zu entwickeln (oberflächiges Aufreihen der Grasnarbe und ergänzende Ansatz einer artreichen Wiesensmischung autochthoner Herkunft, Vorgaben zur Flächenpflege etc.).
Im Heckenabschnitt entlang dem Baugrundstück sind in einem 2m breiten Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze keine Geländeveränderungen oder Flächenversiegelungen zulässig.

(5) Ausgleichsflächen
Der ermittelte Kompensationsbedarf wird teilweise auf Flurstück Nr. 818 der Gemarkung Hackberg erbracht. Die festgesetzte Ausgleichsfläche umfasst 1.414 m². Der Anrechnungsfaktor beträgt 0,5.
Damit ergibt sich auf Flurstück 818 eine anrechenbare Kompensationsfläche von 707 m².
Der verbleibende Kompensationsbedarf von 3.220 qm wird extern über das Ökokoшто der Stadt Passau erbracht:

- städtische Ökokoштоfläche Fl.-St. 2767 Teilfläche, Gemarkung Kirchberg
Aufwertungsfaktor 1,0
Abbuchung 3.089m²
Umwandlung eines Ackers auf Loß über Nährstoffanreicherung (düngereiches Getreideanbau) und Mähgutübertragung zur Entwicklung einer artreichen Magerweide.
- städtische Ökokoштоfläche Fl.-St. 890 / 9 der Gemarkung Hackberg
Aufwertungsfaktor 0,5
Abbuchung 131m² * 2:
Entwicklung von artarmen Extensivgrünland in artreichem Extensivgrünland (magere Flachlandmähweide, LRT 6510) über Aushagerung durch Mahd und Anreicherung mit Düngemitteln.

Die Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr.818 der Gemarkung Hackberg und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.
MI Rechtskraft des Bau- und Grünordnungsplans ist die Ausgleichsmaßnahme bzw. Ökokoштоabbuchung an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökokoштоkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

(6) Artenschutz
Es sind 4 Sommerquartiere (Sommerhöhle) für Fledermäuse und 6 Ersatz-Nistkästen für höhlenbewohnende Vögel bereitzustellen. Diese sind auf der städtischen Ökokoштоfläche mit der Fl.-Nr. 860 / 21 der Gemarkung Hackberg an geeigneten Bäumen in geeigneter Höhe und Exposition von einem Fachmann anbringen zu lassen.

13. 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 Neuanbauten wird daher grundsätzlich eine oberflächige 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 öffentlichen Kanal gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit e. Sichertest zu leisten. Entspr. Rückhalteeinrichtungen sind auf Privatgrund zu erstellen. Die konkreten Planungen und weitere Details der Schutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Wasser zu erörtern. Die Entwässerung 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 540 Stadtentwässerung abzustimmen.
Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m² übersteigt, ist ein Überflutungs-nachweis zu führen.
Hinweis: Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (Objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu treffen. Als Hilfestellung wird das DWA-Themenfaltblatt 'Starkregen und urbane Sturzfluten' empfohlen.

(2) Schmutzwasser ist über den vorhandenen städtischen Schmutzwasserkanal abzuleiten. Die entspr. Abwasserleitungen sind als separate Schmutzwasserleitungen im Trennsystem bis zu den jeweiligen Anschluss-schächten zu führen, um von da aus das Schmutzwasser ins Mischsystem zu leiten. Es ist darauf zu achten, dass das Schmutzwasser chemisch nicht verunreinigt ist. Die Abwasserleitungen 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 Anschluss-schächten zu führen, und von da aus zum Mischwasserkanal. Die Regenwasserabteilung ins Trennsystem, die Ableitungsmenge und ggf. die Rückhaltung bzw. Drosselung der anfallenden Zuflussmenge sind mit der Dienststelle 450 / Stadtentwässerung abzustimmen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Drosselung der Zuflussmenge über geeignete Regenwasserhalte-einrichtungen (z.B. Rippen etc.) zu treffen. Die erforderlichen abwasserrechtlichen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt des ersten Abwasseranfalls zu erstellen.

(4) Entwässerung der Bauflächen
Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf öffentlichen Straßenraum bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

14. Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung
Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, 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 (hier 96m³/h für zwei Stunden). Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche geeigneten Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300m berücksichtigt werden. Eine Entnahmefähigkeit für den ersten Löschangriff aus Hydranten ist in ausreichender Anzahl vorzusehen. Falls die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge nicht allein über die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten) sichergestellt werden kann, ist ein unterirdischer Löschwasserbehälter entsprechend der Norm DIN 14230 auszuführen. Bei Bedarf ist ein Löschwasserbehälter abgesteuert auf die geplanten Nutzungen in der erforderlichen Größe auf Privatgrund zu errichten.

15. Schallschutz
Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u.ä.) 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 mindestens eingehalten werden.
Bei Außenbauteilen von Büroräumen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.
Bei geneigten Dachflächen, hinter denen sich Aufenthaltsräume befinden, gelten jeweils die Anforderungen der nächstgelegenen Fassade.
Die jeweiligen Anforderungen gelten dabei unabhängig von der Höhenlage des Außenbauteils über N.N. bzw. dem Stockwerk.
Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrüchen, gelten die genannten Schalldämm-Maße , ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden.
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
1. Bodendenkmäler
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 i.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Bei Denkmalvermutung: Evtl. archologisch qualifizierte Voruntersuchung oder qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrages.
Ewige Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalbehörde der Stadt gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

2. Stromversorgung
Die Sicherheit und der Betrieb bestehender Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
Die Stromversorgung ist durch Erweiterung des best. Netzes gesichert.
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit u. die Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und teilw.erdende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden.
Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind im Einvernehmen entspr. Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Die Hinweise im Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag bzw. die DVG-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.
Die Schutzzone für Kabel beträgt bei Aufgrabungen 0,5m beidseits der Trassenachse. Pläne für Bau- und Pflanzvorhaben jeglicher Art sind rechtzeitig dem Stromversorger vorzulegen.

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 Verteiler-schächte und notwendige Anlagen. Entsprechende Erschließungsmaßnahmen sind so früh wie möglich, jedoch mindestens 3 Monate vor Baubeginn anzulegen.
Die Abstimmung der Trassen ist mit weiteren Versorgungsträgern abzustimmen.
Vorhandene Telekommunikationsleitungen sind zu schützen, zu sichern und dürfen nicht überbaut werden.
Vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.

5. Wasserversorgung
Das Gebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Passau anzuschließen.
Altes 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 Geweremüll ist getrennt zu erfassen und geordnet zu verwerten bzw. zu entsorgen.
Die einschlägigen gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallsatzung des ZAW Donau-Wald sind zu beachten.
Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier und Bioabfälle) sind vorzusehen.
Auf Antrag können diese auch auf Privatgelände geleert werden.

7. Empfehlungen zur Geirnghaltung des Oberflächenwasserabflusses / Schutz gegen Sturzregenablauf
Auf eine naturnahe Ausbildung von Entwässerungseinrichtungen und eine dezentrale Regenwasser-rückhaltung auf privaten Baugrundstücken sowie die Umsetzung von Maßnahmen zur Wasserrückhaltung ist zu achten.
Des Weiteren sind die neu zu versiegenden Verkehrsflächen auf das notwendige Maß zu begrenzen und die Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen anzustreben.
Gegen Hang- / Oberflächenwasser hat der Bauher eigenverantwortlich entspr. Vorsorge zu treffen. (siehe DWA-Faltblatt ' Starkregen und urbane Sturzfluten)

8. Landwirtschaft
Eine ordnungsgemäße Nutzung der anschl. landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden - ebenso evtl. davon ausgehende Immissionen (Geruch, Staub, Lärm, ...). Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

9. Sichtdreiecke
Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an Straßenmündungen im Bereich der Sichtdreiecke sichtbehindernde Anlagen -evtl. anfallende Kosten für 0,8m (gemessen von OK Straße) überschreiten.

10. Erschließungsanlagen: Evtl. anfallende Kosten für die Umbau der Erschließungsanlagen (Bordsteinabsenkung, etc.) gehen zu Lasten des Vorhabensträgers.

11. Altlasten
Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organologisch beurteilen zu lassen.
Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.



Bebauungsplan

"Ranklhofweg"

Gmkg. Hackberg

Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplanentwurf vom 01.12.2020 mit Begründung hat vom 18.12.2020 bis 25.01.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 55 vom 09.12.2020 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 26.07.2021 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 28.07.2021
STADT PASSAU

Oberbürgermeister

SIEGEL

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 59 am 28.07.2021 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 28.07.2021
STADT PASSAU

Oberbürgermeister

SIEGEL

Bearbeitung Bebauungsplan	Bearbeitung Grünordnungsplan
WENZL BDA	Team Umwelt Landschaft
ARCHITECTEN	
DR. ERNST-DEARRA-STR. 8 94036 PASSAU TELEFON 0851/75892-0 TELEFAX 0851/75892-20 www.wenzl-architekten.de info@wenzl-architekten.de	AM STADTPARK 8 94468 DEGGENDORF TELEFON 0991 / 3830433 FAX 0991 / 3830986 info@team-umwelt-landschaft.de www.team-umwelt-landschaft.de
Vorwurff	14.07.2020
Entwurf	01.12.2020
Endfassung	12.07.2021

MASSTAB 1/1000