

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- SO z.B. 1** Sonstiges Sondergebiet "Justizvollzugsanstalt" (§ 11 Abs. 2 BauNVO i.d.Fassung v. 23.01.1990) mit Nr. in SO2 ist nur ein Parkplatz mit Pkw-Stellplätzen und diesem dienenden Nebenanlagen zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GRZ 0,6
GRZ 1,2 (SO1)
Wzr z.B. 14,00m
IV
Max. zul. Grundflächenzahl
Max. zul. Geschossflächenzahl
Max. Wandhöhe über natürlicher Geländeoberfläche (Art. 6 Abs. 4 Sätze 2-5 BayBO 2021) gemäß Eintrag in der Planzeichnung
Max. zul. Zahl der Vollgeschosse gemäß Planzeichnung
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE**
Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN**
Öffentliche Strassenverkehrsfläche, hier: Ortsstrasse (mit Gehweg und Banket)
Strassenbegrenzungslinie, Abgrenzung der öffentlichen Fläche
Öffentlicher Feld- und Waldweg, nicht ausgebaut
Privatstrasse
Verbot von Ein- und Ausfahrten sowie jeglichen Zu- und Abgangs
Bereich für mögliche Ein- und Ausfahrten
- HAUPTVERGORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
Schmutzwasserkanal
Regenwasserleitung
Erdgas-Hochdruckleitung HD 0901 mit Begleitkabel
- GRÜNLÄCHEN**
Öffentliches Grün (Straßenbegleitgrün)
Privates Grün
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses, (unterirdisches Regenrückhaltebecken, ausgeführt als Rigolen) siehe dazu auch Hinweis 1 (Entwässerung)
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD**
Flächen für die Landwirtschaft
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
Baumreihe zu pflanzen
Bäume neu zu pflanzen
Bäume zu erhalten
Feldgehölzhecke zu pflanzen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Umgrünung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
St: Stellplätze, Gar: Garagen, NB: Nebengebäude
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Schutzfläche von baulichen Anlagen freizuhalten
Sichtdreieck (innerhalb von Sichtdreiecken an Einmündungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf die Sicht ab 0,80 Meter Höhe nicht beeinträchtigt werden)
Leitungsgerecht
Mit Fahrtricht zu belastende Fläche
Abbruch bzw. Rückbau
Schutzstreifen (von je 3,0 m beiderseits der Gashochdruckleitung)
- HINWEISE**
Höhenlinien des bestehenden Geländes
Best. Gebäude mit Hausnummer
Best. Flurstücksnummer
Best. Flurstücksgrenze
Abwasserleitung, privat
Böschungsgelände / Stützmauern gepl. (außerhalb Baugrenzen)
bestehender Baum (außerhalb räumlichem Geltungsbereich)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes

HINWEISE, Nachrichtliche Übernahmen

- Entwässerung** Gemäß § 55 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beauflegung angedeutet. Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein oberirdisches Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickerzest für die Einleitung des Oberflächenwassers in den Mitterbrucker Bach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schutz- und Oberflächenwasserentwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Feststellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz / Wasserrecht zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungs-satzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Entwässerungspläne der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Wenn die beauflegte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m² übersteigt, ist ein Überflutungsweg zu führen. Gegen Haus/ Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. Als Hilfestellung wird das beiliegende DWA - Themenblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.
- Umbauten der **Erschließungsanlagen** gehen zu Lasten des Verursachers. Müssen im Zuge der Baumaßnahme Anlagenteile der Gashochdruckleitung der Energetize Bayern GmbH & Co. KG umgelegt oder verändert werden, so trägt der Verursacher die Kosten.
- Bodendenkmäler:** Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- Mit dem **Bauantrag** oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten **Emissionskontingente** in Form von immisssionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsortbauvorhaben des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu führen. Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büronutzung) handelt.
- Bepflanzungen mit Gehölzen müssen von der äußeren Gefährdungsmauer mindestens 10m Abstand halten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauliche Nutzung**
Garagen und Stellplätze
Garagen, Tiefgaragen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind auf das Hauptgebäude bezüglich Material, Fassadengestaltung und Dachausbildung abzustimmen. Stellplätze sind im SO2 nur innerhalb der dafür jeweils durch Planzeichen umgrenzten Flächen zulässig. Auf Grundflächen in SO2 ist eine Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von bis zu höchstens 0,7 der Grundstücksfläche im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig; § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht anzuwenden.
- Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen** im Sinne des § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind ausserhalb der Baugrenzen sowie in SO2 auch außerhalb der Umgrünung für Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zulässig. Hinweis: Die Außenmauer im SO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Festsetzung: Unterirdische Teile der Außenmauer dürfen die Baugrenze um bis zu 1,2m überschreiten.
- Geschosszahl / Wandhöhe / Technische Aufbauten**
Die unter planlicher Festsetzung 1,2 genannte Wandhöhe darf durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten auf einer Länge von jeweils bis zu 12m um bis zu 3,2m Höhe überschritten werden; sie darf auch durch sonstige notwendige technische Aufbauten gemäß technischem Erfordernis überschritten werden. Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse darf durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten auf max. 12m² je Gebäudeteil auf bis insgesamt 5 Vollgeschosse überschritten werden.
- Immissionschutz**
Die ausgewiesenen Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO entsprechend ihrer Zweckbestimmung und der Art der Nutzungen im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen intern gegliedert. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (Emissionskontingente) nicht überschreiten:
in SO1: tagsüber LW₇₀=63 dB(A) pro Quadratmeter, nachts LW₇₀=48 dB(A) pro Quadratmeter.
in SO2: tagsüber LW₇₀=65 dB(A) pro Quadratmeter, nachts LW₇₀=50 dB(A) pro Quadratmeter.
Die festgesetzten Geräuschkontingente gelten jeweils für das gesamte in der Planzeichnung dargestellte Sondergebiet (inklusive der umliegenden festgesetzten Grundflächen, jedoch ohne die Flurstücke 1383/14 und 1385/7). Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzurechnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzurechnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzurechnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente zu summieren. Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden. Wozu Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zu Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlicher Vertrag).
Bei Überprüfung der Einhaltung der Emissionskontingente im Einzelgenehmigungsverfahren sind die nachfolgenden Regelungen, die auf der TA Lärm von 26.08.1998 basieren, maßgebend. Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente je Bebauungsgrundstück ist mit dem überschläglichen Verfahren nach Gleichung 4 in Nr. A.2.4 Der TA Lärm K₁ + 0 dB bei freier Schallausbreitung und unter Annahme von ebenem Gelände mit einer Quellhöhe von 4m durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden. Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente der einzelnen Betriebe ist im Immissionsort im Sinne von Nr. 2,3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen. Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsortwert den Immissionsortwert um mehr als 15dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsortwert auf den Wert Immissionsortwert 15dB(A) (Relevanzgrenze). Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarmissionorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw. wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.5 der TA Lärm eingehalten werden. Siehe hierzu Lärmschutzgutachten Stöger & Partner GmbH vom 19.10.2006 und vom 20.10.2008 und Stöger & Partner GmbH vom 03.12.2019.
- Die Abstandsflächen** gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO 2021 sind einzuhalten. Abweichend davon kann die Tiefe der Abstandsflächen von geschlossenen Einfriedungen, soweit deren Abstandsflächen nach Satz 1 innerhalb des Baugrundstücks liegen, soweit verkürzt werden, als dass ein Abstand von mindestens 5,0 m zu den Hochbauten eingehalten wird. Brandschutz, Belichtung und Belüftung sind dabei zu gewährleisten.

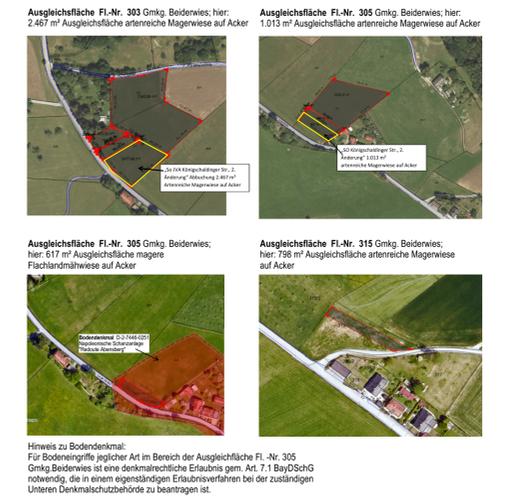
B Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Gebäude**
1.1 Durch Gebäudestellfläche ist auf das Gelände einzugehen.
- Dachausbildung**
Als Dachausbildung sind differenzierte Dachformen wie Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Pultdach mit einer Neigung von 5° - 20° und Flachdach zulässig. Als Deckungsmaterialien sind zulässig: Blechdeckung, Faserzementplatten und Ziegel- bzw. Betonsteinplatten (in Naturtönen). Kupfer, Zink und Bleidächer sind weitgehend zu vermeiden. Bei Gebäudeteilen über 18m muss ein geneigtes Dach in mehrere gleichartige Dachflächen aufgeteilt werden. Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht für technische Aufbauten benötigt werden oder weniger als 30m² messen.
- entfällt.
- Baulicher Schallschutz**
Im Sondergebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, bei Erichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Ausstrahlung vorzuziehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Aussehbauten nach Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Aussehbauten ist im gesamten Gebiet Lärmschutzgebiet IV gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.
- Außenanlagen**
2.1 **Stützmauern**
Sichtbare Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bei gelände- oder betriebsbedingten Erfordernissen bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig; zur Königshaldinger Straße hin auch bis zu einer Höhe von 2,0m mit darüber hinaus bis zu 1,0m höherem Gelände oder Autobahnüberführung. Die Mauern müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 3,0m, zur Königshaldinger Straße hin jedoch mit ihrer sichtbaren Seite nur einen Abstand von mindestens 1,5m, auf einer Länge von bis 50m einen Abstand von nur 0,5m haben und sind soweit das Gelände zur nächsten Grundstücksgrenze hin abfällt, durch Vorpflanzung oder Pflanzung von überhängenden Arten einzugrünen.
2.2 **Geländebeschönigungen** sind bis zu einer Höhe von max. 3,0m zulässig; im Nordwesten, Westen und Südwesten geländebedingt auch bis 4,5m, darüber hinaus dort ausnahmsweise geländebedingt und abschnittsweise bis zu in Summe circa 50m Länge Aufzugsbeschönigung auch bis zu einer Höhe von max. 6,0m und bis zu einer Höhe von 7,5m. Abzugsbeschönigungen sind im Süden und zur Königshaldinger Straße hin bis zu in Summe circa 60m Länge auch bis zu einer Höhe von max. 4,5m und darüber hinaus auf bis zu 30m Länge auch bis zu einer Höhe von 6,0m zulässig; sie dürfen jeweils nicht steiler geneigt sein als 1:1,5 und sind weich zu modulieren und müssen an der Grundstücksgrenze an das ursprüngliche Gelände anschließen.
2.3 **Einfriedungen und Mauern**
Zulässig sind Metall- und Maschendrahtzäune in einer Höhe (der Grundstückseinfriedung) bis 2,5m ab geplantem Gelände; sie sind in SO1b und SO2 mindestens 0,5m von öffentlichen Verkehrsflächen zu setzen. Im Sondergebiet: Zwischen zwei Mauern innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 6,0m jeweils über geplantem Gelände im Mittel auf die Gesamtlänge; Zäune dürfen dabei geländebedingt sowie zum Anschluss an Gebäude und in Torbereichen auf einer Länge von insgesamt bis zu 150m auch eine Höhe von max. 7,5m aufweisen, wobei diese Länge hinaus, der Windschutz aus dem Bereich der Grundstücksgrenze ist im Baugrundstück zurückzusetzen. Kontrolle und Pflege von Regenrückhaltebecken und Notlauf sind zu gewährleisten.
- Versorgungs- und Telefonleitungen**
Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Ausserhalb des Geltungsbereiches sind die geplanten Versorgungsleitungsflächen mit Grundstein- barkeit (Leitungsgerecht) zu sichern.
3.2 **Gashochdruckleitung**
In den Leitungsschutzflächen (je 3,0 m beiderseits der Leitung) sind nach DVGW-Arbeitsblatt G 463 Teilbauarbeiten nicht zulässig; sie sind als Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlage gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten. Die Anlage von Zäunen, Absperrungen oder Ähnlichem, sowie der Bau von Parkplätzen, kreuzenden Straßen, Wege-, Ver- u. Entkantungseinrichtungen etc. ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung und bei Beachtung der Auflagen des Versorgungsleiters möglich; bei Kreuzungen mit Leitungen, Kabeln o. ä. sind ausreichende Sicherheitsabstände einzuhalten, der Einsatz von Maschinen im Schutzstreifen ist nur nach vorheriger Absprache mit dem Versorgungsleiter gestattet.
- Abwrender Brandschutz**
Die Flächen für die Feuerwehreigenen Zufahrten, Anfahrstellen, Aboflstellen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 15 Abs. 3 BayBO 2021 in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (vgl. Altnr. Nr. 251996 S. 918 Fz) einzuhalten.
- Löschwasserbevorratung**
In Abstimmung mit der Stadt ist auf der Sondergebietfläche eine entsprechende Anlage zur Löschwasserbevorratung zu schaffen.
- Lichtemissionen**
Zur Eindämmung und Vermeidung von Lichtemissionen, die von der nächtlichen Beleuchtung der Justizvollzugsanstalt zu erwarten sind, sind nur insektenfreundliche Natriumniederdrucklampen oder LED, gesteuert mittels Zeitmanagement zulässig. Gegen Aufhellung und Blendung ist sowohl die Umgebung als auch der Himmel abzustimmen. Die Beleuchtung ist so anzuordnen, dass keine Blendwirkung oder Irritation für den Autoverkehr und für den Verkehr auf der benachbarten Königshaldinger Straße sowie auf die benachbarte Wohnbebauung entstehen kann.
- entfällt.
- Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte:**
Im mit Geh- und Fahrtricht geregelten Planzeichnung zu belastenden Flächen ist solches zugunsten der bezeichneten Flurstücke in einer befahrbareren Breite von 4,0m zu sichern. Der tatsächliche Verlauf des Geh- und Fahrtrichtes zugunsten Fl.-Nr. 1392 kann an die Ausführung des Planzeichnens angepasst werden. Ebenso kann der Durchfall in der Feldgehölzhecke im Westen an die Ausführungsplanung angepasst werden. Nicht für die Durchfahrt benötigte Flächen sind als Feldgehölzhecke anzulegen.

C. Grünordnung

- Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
1.1 Aufbau von Grünzügen
Mindestens 20% der privaten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gehölzflächen ohne jede Versiegelung oder Transpurchraumbenutzung. Durch Planzeichen festgesetzte Grün- bzw. Gehölzflächen sind darauf anzuweichen.
- Bepflanzung Grundstücke:**
Wird eine Nutzung des Bereichs auf den Grundstücken in Anspruch genommen, so ist zugleich ein Baum 3. Ordnung als Hochstamm, mindestens 3xv, Siu 18-20, MB gemäss C 1.6.1 und aus gebietseigenem Material (siehe 1.6.2) in einer mind. 10m² grossen angedeutet oder beplanten Baumscheibe mit mindestens 10m² durchwurzelbarer Fläche ohne unterirdische Leitungen zu pflanzen. Die Bäume können flexibel innerhalb des Bauplatzes gepflanzt werden, und auf die nach C 1,2 geforderte Anzahl angerechnet werden; jedoch ist mindestens die Hälfte der für Einzelbäume innerhalb des Bauplatzes zu pflanzen.
- Bepflanzung Parkplätze:**
Zur Begrünung von Stellplätzen ist rechnerisch pro 5 Stellplätze ein Laubbaum 3. Ordnung als Hochstamm, mindestens 3xv, Siu 18-20, MB gemäss C 1.6.1 und aus gebietseigenem Material (siehe 1.6.2) in einer mind. 10m² grossen angedeutet oder beplanten Baumscheibe mit mindestens 10m² durchwurzelbarer Fläche ohne unterirdische Leitungen zu pflanzen. Die Bäume können flexibel innerhalb des Bauplatzes gepflanzt werden, und auf die nach C 1,2 geforderte Anzahl angerechnet werden; jedoch ist mindestens die Hälfte der für Einzelbäume innerhalb des Bauplatzes zu pflanzen.
- Einzelbäume**
Die Bepflanzung für Einzelbäume innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des jeweiligen Straßenbausträgers. Die Bepflanzung darf nicht in das Lichtraumprofil der Straße ragen. Auf die Straßenentwässerung ist Rücksicht zu nehmen.
- Belege, Versickerung, Brauchwasser**
Zur Förderung der Verdunstung und Versickerung sowie zur natürlichen Reinigung von Oberflächenwasser durch bewachsenen Boden sind wasserdrurchlässige Belege gemäss C 2.1 zu verwenden. Eine Sammlung des Niederschlagswassers auf den Freiflächen mit Regenrinnen oder Rigolen ist vorzuziehen. Dezentrale Versickerungsflächen sind dem Regenrückhaltebecken vorzuziehen, sofern die Sickerfähigkeit der anstehenden Böden dies ermöglicht. Durchfließendes Wasser ist zur Brauchwassernutzung heranzuziehen. Es wird empfohlen, Überschusswasser aus Dachflächen wie vor zu behandeln.
- Durch Planzeichen festgesetzte Pflanzungen**
1.6.1 Bäume neu zu pflanzen
Es sind heimische standortgerechte Laubbäume I. und II. Ordnung als Hochstamm mind. 3xv, Siu 16-18, MB zu verwenden. Für die Bepflanzung der Stellplätze sind Sorten zulässig.
1.6.2 Feldgehölzhecke neu zu pflanzen
Es sind heimische standortgerechte Bäume gemäss C 1.2 und Sträucher mind. 3xv, 3 Triebe, 60-100 zu verwenden. Pflanzabstand mind. 150 x 150 cm. Für die Feldhecken, die entlang der Geländebegrenzung zu pflanzen sind, ist gebietseigenes Pflanzenmaterial der Herkunftregion 6.1 Alpenvorland bzw. 16 Unterbayrische Hügel- und Plattengebiete zu verwenden.
1.6.3 Bei Planzeichnung "Wiese extensiv" ist eine solche durch Einsatz einer geeigneten Saatgutmischung in maximal 10cm Oberboden anzufrachten und höchstens zweimal je Jahr zu mähen, das Schnittgut ist zu beseitigen.
- Pflege der Pflanzung**
Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den gründerischen Festsetzungen nachzupflanzen.
- Behandlung des oberirdischen Bodens**
Zum Schutz des oberirdischen Bodens sind folgende Massnahmen zu treffen: Vor Baubeginn Abschieben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke, Aufsetzen in Metlen von max. 3,0m und 1,5m Höhe. Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung.
- Ausgleichsflächen und -massnahmen**
1.9.1 Ausgleichsflächen im Plangebiet (entfällt)
- 1.9.2 **Externe Ausgleichsflächen bzw. -massnahmen**
Es werden 3480m² externe Ausgleichsfläche für die Parkplatzflächen im Süden des Geltungsbereichs auf folgenden städtischen Ökotonen den Eingriffen durch den Bebauungsplan als Ausgleich zugerechnet: 2.467m² aus dem Ökoton der Stadt Passau, Flurstück Nr. 303 Gemarkung Belderwies sowie 1.013m² aus dem Ökoton der Stadt Passau, Flurstück Nr. 305 Gemarkung Belderwies. Für das Sondergebiet werden weitere 617m² aus dem Ökoton Ökoton der Stadt Passau, Flurstück Nr. 305 und 780m² aus Flurstück Nr. 315 jeweils Gemarkung Belderwies als Ausgleich zugerechnet.
- Öffentliche Grünflächen, hier: Straßenbegleitgrün**
Öffentliche Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen auszubilden.

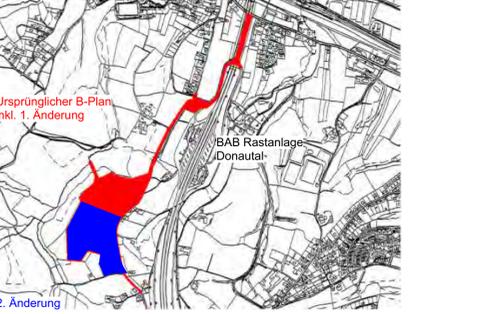
HINWEISE LAGEPLÄNE AUSGLEICH



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Passau hat in der Sitzung vom 10.07.2019 die Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom 26.11.2019 hat in der Zeit vom 06.12.2019 bis 07.01.2020 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 26.11.2019 hat in der Zeit vom 06.12.2019 bis 07.01.2020 stattgefunden.
 - Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität fasste am 13.04.2021 für den ergänzten Bebauungsplanentwurf den Billigungs- und Ausgabebeschluss.
 - Zu dem Entwurf in der Fassung vom 19.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2021 bis 31.05.2021 beteiligt.
 - Der Entwurf in der Fassung vom 19.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2021 bis 31.05.2021 öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Passau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.07.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.06.2021 als Sitzung beschlossen.
- Passau, den 28.07.2021
Jürgen Dupper (Oberbürgermeister)
- Passau, den 28.07.2021
Jürgen Dupper (Oberbürgermeister)
- Passau, den 28.07.2021
Jürgen Dupper (Oberbürgermeister)
- Passau, den 31.08.2021
Jürgen Dupper (Oberbürgermeister)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Masstab)



PRÄAMBEL

Die kreisfreie Stadt Passau erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planverfahrenverordnung (PlanV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan 2. Änderung „SO an der Königshaldinger Straße“ als **Satzung**.

Hinweis: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes ausschließlich dessen Festsetzungen; der bisher rechtkräftige Bebauungsplan ist nicht in diesem Bereich ersatzlos zu ersetzen.
- Die Ausgleichsermittlung des Uptones ändert sich nicht, lediglich der zusätzliche Eingriff wird berücksichtigt, bewertet und ausgeglichen.

B	22.06.21	Satzungsplanung	90
A	19.03.21	2. Entwurf	90
Nr.	DATEM	ART DER ÄNDERUNG	VON
NOTIZEN			

PROJEKT / VORHABEN

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SO an der Königshaldinger Straße" 2. Änderung Gmk Heining

PLANNINGSTRÄGER / BAUHER
Stadt Passau

PLANNINGSTRÄGER / BAUHER
GARNHARTNER + SCHÖBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDA, Stadtplaner Dipl.-Ing. G+ZS
Büro Passau, Parkstr. Heiningstr. 1, Fon: 0851 940 797 66
email: spoe@grn-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER	3152	INDEX	s. oben
DATEM	DATEM	DATEM	3152.vwx
DRUCK DATEM	PLANNR.		
PLANGROSSZE	1,35/0,594		
MASSTAB	1:1.000		
GEZEICHNET	GEPROFT		

Passau, den 31.08.2021

Jürgen Dupper
Spörl (Planverfahren)

Hinweis zu Bodendenkmal:
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 305 Gmk Belderwies ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7, 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.