

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- GE** Gewerbegebiet (§8 Abs. 1+2 BauNVO)
 - GI** Industriegebiet (§9 Abs. 1+2 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- BMZ 8,0** Baumassenzahl höchstzulässig, hier z.B. 8,0 (siehe Planeintrag)
 - GRZ 0,7** Grundflächenzahl höchstzulässig
 - V** Zahl der Vollgeschosse max. zulässig, hier z.B. V (siehe Planeintrag)
 - WH 11,50** Höhe der baulichen Anlage (§16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO); hier z.B. 11,50m (siehe Planeintrag)

Die als Höhenfestsetzung gewählte Wandhöhe definiert sich wie folgt: Wandhöhe ist der Schnittpunkt der gedachten oder vorhandenen Verlängerung der traufseitigen Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Im Falle eines Flachdaches ist die Wandhöhe der Schnittpunkt der gedachten oder vorhandenen Verlängerung der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Attika. Dachgauben, Quergiebel und Absturzsicherungen von Balkonen und Dachterrassen zählen nicht zur Außenwand.

- 3. Baugrenzen, Bauweise**
- B** Baugrenze (Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.)
 - g** geschlossene Bauweise
- 6. Verkehrsflächen**
- g** Hauptverkehrsstraße, öffentlich (einschließlich Gehweg)
 - g** Hauptweg (öffentlicher Feld- und Waldweg, Anlieger bis 3,5 t fre)
 - g** Wald- und Feldweg, öffentlich / Wanderweg, überörtlich
 - g** Straßenbegrenzungslinie
 - g** Ein- und Anfahrtsbereiche (Planzeichen gibt nicht die genaue Lage an)
 - g** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, sowie für Ablagerungen**
- g** Flächen für Versorgungsanlagen (Regenwasserrückhaltung bzw. Löschwasserbehälter) öffentlich zugänglich
 - RRB** Regenrückhaltebecken

- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- g** Unterirdische Hauptver- und entsorgungslleitung
 - g** Sonstige Schutzflächen und Freihaltende Flächen, Flächen mit besonderen Beschränkungen (110kV Doppelleitung)
- Die Schutzzone der Leitung beträgt 30,00m beiderseits der Leitungsschne. Darin enthalten ist die sogenannte Baubeschränkungzone die im Mastbereich 13-14 19,00m beiderseits der Leitungsschne beträgt. Innerhalb der Baubeschränkungzone bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen.
- Die Richtigkeit des Leitungsverlaufes auf dem beiliegenden Lageplan ist ohne Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur.
- Gemäß DIN EN 50341-1, Abschnitt 5.9 sind bei 110kV folgende Mindestabstände zu den Leiterteilen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7,00m, Gelände: 6,00m, Bauwerke: 5,00m, feuergefährdende Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer 11,00m, Sportflächen: 8,00m, Zäune usw.: 3,00m, Befahrung 2,50m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchgang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschlagen der Leiterteile bei Wind anzunehmen.
- Sämtliche Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art in den angegebenen Baubeschränkungszonen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind der Bayerwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmaste usw.
- Eine Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone ist nicht zulässig. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayerwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzone sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterteile fallen können.
- Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt, bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschkumpen von den Leiterteilen abfallen können. Unter den Leiterteilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Dies ist gerade in Bereichen von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden zu beachten. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

- 9. Grünflächen**
- g** Straßenbegleitgrün, öffentlich
 - g** von jeglicher Bebauung und sonstiger Betrieblicher Nutzung freizuhaltende Fläche, außer unterirdischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Auenlandschaft) private Grünfläche

- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- g** Wasserflächen

- 12. Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft**
- g** Flächen für die Forstwirtschaft
 - B** Banwald

13. Planungen Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- g** zu erhaltende Einzelbäume
- g** zu erhaltende Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern
- g** zu pflanzende Einzelbäume gem. Pflanzliste
- g** zu pflanzende Bäume und Sträucher gruppenweise oder flächige Gehölzpflanzung gem. Pflanzliste

Dem Standort und der Funktion entsprechend ist die Eingrünung landschaftsgerecht und in Anlehnung an die vorhandene Vegetation vorzunehmen.

Die Artenszusammenstellung ist der 'potentiellen natürlichen Vegetation' anzugleichen mit Gehölzen des

- a) Eichen-Hainbuchenwaldes bzw. Hainsimons-Tannenbuchenwaldes des in den nördlichen Bereichen; und zwar als
- V** Verkehrsgrün: geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern oder Alleearlig
 - G** Geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung und Abschirmung
 - L** Lockere Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern

- Schutzbereiche gem. BayNatSchG
- B** Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (35 Abs. 4, 6 Abs. 6 BauGB), hier: Biotop der Stadtbioökologiekartierung mit Nummer: zu erhalten
 - A** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

15. Sonstige Planzeichen

- g** Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Abwasserkanal, unterirdisch) zugunsten der Stadt Passau
- g** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung
- g** Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- g** Löschwasserbehälter, unterirdisch, öffentlich
- g** Baumsturzungen / auf Grund Baumwurfgefahr einzuhaltender Gebäudeabstand von 25m
- g** Bahnanlagen
- g** geplante Gleisanlage

- 16. Hinweise**
- g** Bestehende Grundstücksgrenzen
 - g** Best. Wohngebäude, best. Wirtschaftsgebäude und Gewerbliche Räume
 - g** Flurstücknummer
 - g** Höhenlinien mit Höhenangaben ü.NN
 - g** zu entfernende oder aufzulassende Bauteile / Flächen / Leitungen usw.
- Hinweis: Die aufgeführten Leitungsführungen können Abweichungen enthalten. (hinsichtlich Genauigkeit kann keine Garantie übernommen werden). Der Bauherr hat selbstverantwortlich die Trassen der Leitung zu überprüfen. Rechtliche Ansprüche können nicht geltend gemacht werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A Festsetzungen nach Art. 98 BayBO - äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
- 0.1 Feld- und Waldweg**
Der öffentliche Feld- und Waldweg ist mit Schotterbelag auszuführen. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- 0.2 Geländeaufschüttungen/Böschungen**
Die im Urian vorgesehene Flächen für Geländeaufschüttungen/Böschungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen entfallen. Geländeaufschüttungen sind max. bis zu einer Höhe von 3,0m zulässig. Sie dürfen nicht steiler geneigt sein als 1:1,5 und müssen an das ursprüngliche Gelände anschließen.
- 0.3 Versorgungs- und Telefonleitungen**
- 0.3.1 Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.**
- 0.4 Oberflächenwasser- und Schmutzwasserentsorgung**
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 Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal mit entsprechender Drosselung gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickerstest zu führen. Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz / Wasserrecht zu regeln. Für die Einleitung über das Regenrückhaltebecken in den Hammerbach ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich, das die Stadt Passau beantragt, behandelt und zur Ausführung bringt.
- 0.5 Löschwasserersorgung**
Eine ausreichende Löschwasserersorgung für den Grundschutz sowie zur Sicherstellung eines etwa darüber hinaus gehenden Objektschutz ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W405 sicher zu stellen. Der Unterirdische Löschwasserbehälter ist entsprechend der Norm DIN 14230 auszuführen. Die erste Löschwasserentnahmemöglichkeit muss aber grundsätzlich über Hydranten (zusätzlich zum LWB) gegeben sein, welche voneinander je nach Bebauung maximal 80 bis 120m voneinander entfernt sind und aus dem LWB 600-800l Löschwasser für den ersten Angriff entnehmbar sind. Entnahmemöglichkeiten für den ersten Löschangriff aus Hydranten sind in ausreichender Anzahl vorzusehen. Aus Gründen der schnelleren Einsatzmöglichkeit und leichter Auffindbarkeit sind für die Löschwasserentnahme aus dem Leitungssystem möglichst Überflurhydranten nach DIN EN 14384 zu verwenden. Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche geeigneten Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300m berücksichtigt werden. Die erforderliche Löschwassermenge ist je Bauvorhaben im Zuge der Bauvorgeplanung zu überprüfen.
- 0.6 Flächen für die Feuerwehr**
Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsfischen, usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind für 'Feuerwehrflächen' mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr' (Ausgabe Februar 2007) einzuhalten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein. Es muss sichergestellt sein, dass ein ungehindertes Durchkommen für die Feuerwehr jederzeit möglich ist. Die Möglichkeiten zur Aufstellung von Drehleitern sind dabei auch im Hinblick auf das Schutzziel wirksame Löscharbeiten besonders zu beachten.

- 0.7 Werbeanlagen**
Werbeanlagen dürfen nicht reflektieren, sich drehen, blinken oder projizieren. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampf Niederdrucklampen zu verwenden.
- 0.8 Fahrräder**
Fahrradstellplätze sind in ausreichender Zahl (bei Handwerks- und Industriebetrieben 1 Stellplatz je 350qm Nutzfläche, Größe mind. 1,25qm pro Fahrrad, sowie in geeigneter Beschaffenheit) zu errichten. Der Rahmen muss abgeschlossen werden können. Die Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig, über Rampen oder Treppen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.
- 0.9 Immissionsschutz**
Im Rahmen des Bauantrages ist ein Immissionsgutachten nach der 'Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm' (TA Lärm) zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden.
- B Grünordnung**
- 0.1 Begrünung der nicht überbauten Flächen**
Die Anlage von reinen Schotter- und Kiesflächen anstelle von Grünflächen ist aus Gründen des Ortsbildes und der Biologischen Vielfalt nicht zulässig. Ausnahme, dicht begrünzte Kiesgärten. Abweichend von der Pflanzliste 0.16 sind bei Pflanzungen Nadelgehölze, Weißpappel, Späte Traubenkirsche und Waldkiefer nicht zulässig.
- 0.14 Ergänzend:**
Die gemäß Planzeichnung innerhalb und außerhalb der Baugrenzen als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen wirksam vor Beeinträchtigungen nach der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen. Insbesondere ist die Linde an der Kapelle zur Erhaltung ihrer Vitalität als wichtiges gestalterisches Element zu schützen. Der Wurzelbereich unter der Krone darf über die schon bestehende Versiegelung hinaus nicht weiter versiegelt werden. In gleicher Weise sind die Eiche auf dem Baugrundstück Flur-Nr. 283/7, die Eschen auf Flur-Nr. 286/3, sowie die Obstbäume bei gewerblicher Umnutzung auf Flur-Nr. 286/6 zu schützen.

D Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 0.1 Artenschutzrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Tierwelt**
- 0.1.1** Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 1. März und 30. September) durchgeführt werden. Fällungen von Hohlenbäumen dürfen aufgrund ihrer Bedeutung als Quartier für Baumfledermäuse nur nach Vorkontrolle durch eine fachlich versierte ökologische Baubegleitung im September/Oktober (im September ausnahmsweise nur, wenn keine Vogelbrut mehr festgestellt wird) gefällt werden.
- 0.1.2** Gefällte Stammschnitte mit Höhlen sind wieder an geeigneter Stelle mit einer ökologischen Baubegleitung auszubringen. Pro betroffene Baumhöhe sind zum Ausgleich je 3 künstliche Nisthilfen für Hohlenbrüter und je 3 Fledermauskästen unterschiedlichen Bautyps im Umfeld auszubringen. Nisthilfen sind über 10 Jahre, Fledermauskästen über 15 Jahre zu erhalten und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Vogelkästen sind zur Aufrechterhaltung der Funktion jährlich, am Boden geschlossene Fledermauskästen alle 3 Jahre zu reinigen.
- 0.1.3** Im Außengelände sind aufgrund der Wald- und Gewässernähe nur insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED oder Naturlampen (Niederdrucklampen) zu verwenden. Eine Abschirmung in den Wald ist zur Vermeidung von Irritationen für nachtaktive Tiere, z.B. Fledermäuse, unzulässig.
- 0.1.4** Zwischen Zaunfeldunterkante und Boden ist ein Abstand von 10cm einzuhalten, damit das Gebiet für Kleintiere wie Igel und Biöhe durchlässig bleibt.
- 0.2 Festsetzungen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von naturschutzbedeutsamer Vegetation, des Ortsbildes und des Naturhaushaltes**
- 0.2.1** Der Madesüß-Hochstaudensaum in der Senke auf Flur Nr. 286/9 ist mit einer ökologischen Baubegleitung zu Beginn der Baumaßnahme auszugraben, zu sichern und in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Passau an einer geeigneten Stelle am bestehenden Regenrückhaltebecken wieder auszubringen.
- 0.2.2** Während der Geländeumgestaltung ist entlang des bestehenden Waldrandes im Osten (Flur Nr. 286/9) ein wirksamer Schutzzaun (z.B. ein 0,75m hoher Holzbohlenzaun) aufzustellen, damit ein Befahren, eine Überschreitung der ökologisch sensible Vegetation sowie ein Eintrag von Bodenschwemmungen bei Starkregen vermieden wird.
- 0.2.3** Monitoring der hydraulischen Situation des Steppbachs/Raberinbachs im Bereich der Einzelstelle über 3 Jahre ab dem Zeitpunkt der vollständigen Bebauung des Grundstücks aufgenommen.
- Hinweise**
- Artenschutzmaßnahmen an Gebäuden brütenden Vogelarten, z.B. Schwalben, Mauersegler, Sperling und Fledermausen wird die Anbringung von künstlichen Quartieren an den Fassaden vorgeschlagen. S. dazu Beispiele im Anhang Umweltbericht.
 - Anlage von artreichen Wiesen im Außengelände
Zur Förderung der heimischen Wiesensaaten wird zur Begrünung der nicht überbauten Flächen, soweit in die Gestaltung der Außenanlagen integrierbar, die Ansaat einer artreichen Wiesensamenmischung mit Regionssaat der Herkunftsregion 16 mit der im Anhang des Umweltberichtes enthaltenen Artenliste empfohlen. Die Wiese sollte möglichst extensiv mit nur 2-maliger Mahd/Jahr gepflegt werden.

Für alle weiteren Planzeichen und Festsetzungen gilt der Rechtsverbindliche Bebauungsplan 'GE/GI SPERRWIES - 4. BAUABSCHNITT'

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom 27.02.2019 mit Begründung hat vom 05.04.2019 bis 13.05.2019 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 11 vom 27.03.2019 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 28.03.2022 gemäß §10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

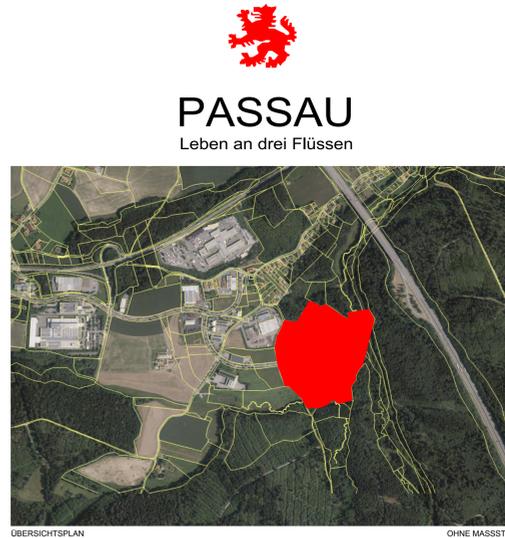
Passau, den 13.04.2022
STADT PASSAU

Obürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 16 am 13.04.2022 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienstzeiten bereit.

Passau, den 13.04.2022
STADT PASSAU

Obürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

"GE/GI SPERRWIES - 4. BAUABSCHNITT"

4. ÄNDERUNG

GEMARKUNG HEINING