

Die Stadt Passau erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauunterschiedsverordnung (BauNVO), des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als
SATZUNG

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.

Art der baulichen Nutzung

GEe

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Einschränkungen.
Die Einschränkungen beziehen sich auf die Immissionen (Gewerbelärm) gemäß Ziff. 13 Schallschutz.
Einzelhandelsbetriebe aller Art sowie Logistikzentren sind ausgeschlossen. Ausnahmen für Gewerbebetriebe mit einer untergeordneten Verkaufsfäche nicht-zentrenrelevanter Sortimente und Nutzungen gemäß "Passauer Liste" sind nur in Abstimmung mit der Stadt Passau zulässig.
2.

Maß der baulichen Nutzung

0,8

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

1,0

Maximal zulässige Geschöflächenzahl (GFZ)

WH

Wandhöhe (WH): max. 10,0 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdachbebauung bis zum obersten Abschluss der Attika.
Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.
3.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

abw. Bauweise

Abweichende Bauweise
Abweichend zur offenen Bauweise dürfen die Gebäude länger als 50 m sein.

Baugrenze

Baugrenze
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
4.

Verkehrsflächen

Vorbehaltfläche für öffentlichen Verkehr

Straßenbegrenzungslinie (Abtrennung zwischen öffentlichen und privaten Grund)
5.

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

Bestandsholz, zu erhalten

Extensive Grünfläche, zu erhalten

Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, nicht standortgebunden.
Eine Verschiebung bis zu 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist zulässig.

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
hier: Biotop (nachrichtlich übernehmen).

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
6.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten

Richtungssektoren gemäß schalltechnischen Bericht IB Geoplan

Privater, öffentlich zugänglicher Löschwassertank; unterirdisch (Standortvorschlag; auch außerhalb der Baugrenze zulässig)

Trafostation (Standortvorschlag; auch außerhalb der Baugrenze zulässig)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.

Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1

Dachform, Dachneigung:
Pultdach (PD) bis 20°; Flachdach (FD), Satteldach bis 20° (SD)
Material:
Foliendach, Ziegel-, Betondachstein, Blechdeckung (nicht reflektierend oder nicht glänzend), Gründach.
Für untergeordnete Bauteile sind auch Giebeldeckungen zulässig.
Bei Dächern mit Blechdeckung sind aus ökologischen Gründen ausschließlich beschichtete Materialien zulässig und zu verwenden. Unbeschichtete Zink-, Blei- und Kupferdeckungen sind unzulässig.

7.2

Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen:
Auf dem Dach sind Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig, Aufständigung bis max. 1,20 m über Dachhaut.
Freistehende Anlagen sind unzulässig (siehe auch Ziff. 9.8).

7.3

Werbeanlagen:
Eigenwerbeanlagen (auch beleuchtet) am Gebäude oder freistehend sind am Ort der Leistung zulässig.
Beleuchtungs- bzw. Werbeanlagen, die zu öffentlichen Straßen orientiert sind und durch eine ablenkende Wirkung die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs beeinträchtigen können, sind unzulässig. Derartige Anlagen sind nur entsprechend den Maßgaben des § 33 SVO zulässig. Eine Blendung von Verkehrsteilnehmern durch Werbeanlagen ist auszuschließen.
Sonstige, nicht verfahrensfreie Werbeanlagen sind mit der Stadt Passau abzustimmen.

7.4

Fassadengestaltung:
Zulässige Wandoberflächen sind:
- Putzfasaden
- Fassadenverkleidungen aus Aluverbundplatten, Profilblech (nicht reflektierend/ nicht glänzend), Kunstharz-, Faserzement-, Mineralfaserplatte oder aus Holz.

7.5

Außenbeleuchtung
Im Außenbereich sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED, natriumbedampft) zulässig. Zur Eindämmung und Vermeidung von Lichtmissionen ist eine Beleuchtung der Betriebe im Gewerbegebiet so anzuordnen, dass weder eine Aufhellung der Umgebung noch des Himmels erfolgt. Die Beleuchtung ist unter anderem durch die Nutzung moderner Techniken (z.B. Bewegungsmelder) auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Beleuchtungs- bzw. Werbeanlagen im Bereich des beabsichtigten Planungsgebietes dürfen zu keiner den Verkehr auf den öffentlichen Straßen beeinträchtigenden oder gefährdenden Ablenkung oder Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer führen. Derartige Anlagen sind nur entsprechend den Maßgaben des § 33 SVO zulässig.
Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind nur in Ausnahmefällen zulässig und einzelfallbezogen von der Immissionsschutzbehörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen (Art. 11a Satz 4 BayNatSchG).
8.

Lage und Geländegestaltung

8.1

Höhenlage der Gebäude
Das Urgelände und der geplante Geländeverlauf sind im Eingabeplan einzutragen.
Böschungen ebenso wie Abgräben/Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig. Böschungen dürfen nicht steiler geneigt sein als 1:1,5 und müssen an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen.

8.2

Stütz- und Gabionenwände/ Lärmschutzwände
Stütz- und Gabionenwände sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m, ebenso Lärmschutzwände bis zu einer Höhe von max. 3,5 m auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch außerhalb der festgesetzten Grünflächen.
Bei Wänden ab einer Höhe von 2,0 m sind Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO nachzuweisen.
9.

Freiflächen und Verkehrsflächen

9.1

Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen. Die Fahrbahnen sind zu pflastern oder zu asphaltieren, Stellplätze sind zu pflastern, möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengitter oder Pflaster mit Rasterfuge.

9.2

Erforderliche Stellplatzanzahl
Der Stellplatzbedarf für alle Anlagen richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Passau.
Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl (bei Handwerks- und Industriebetrieben 1 Stellplatz je 350 m² Nutzfläche), Größe (mind. 1,25 m² pro Fahrrad) sowie in geeigneter Beschaffenheit zu errichten. Die Stellplätze sind so herzustellen, dass zur Sicherung der Rahmen abgeschlossen werden können. Die Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

9.3

Anbaubeschränkungen:
Außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.
Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundes-, Staatsstraße sind folgende Abstände einzuhalten:
- bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, Lärmschutzwand etc. mindestens 20 m
- Ausnahme: vom nächstgelegenen Fahrbahnrand des Anschlusses B12/S12/S219 bis zu Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Lärmschutzwände mindestens 15 m

- 9.4

Einnündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:
Die Bauflächen sind über die bestehende Gemeindestraße "Anwandweg" zu erschließen.
Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

9.5

Privatzufahrten:
Einzelne Privatzufahrten (§ 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Bundes-, Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden. Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

9.6

Sichtdreiecke:
Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizuhalten bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Bundes-, Staatsstraße ragen. Lichtmasten, Lichtsignale und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:
70 m in Richtung Stuhlberg im Zuge der S12319
10 m im Zuge des Anschlusses B 12/S12319
gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße 2319

9.7

Entwässerung der Bauflächen:
Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund oder öffentlichen Straßen bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

9.8

Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen auf Verkehrsteilnehmer sowie Lärmauswirkungen durch Verkehr:
Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird eine Beurteilung der möglichen Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen auf die Verkehrsteilnehmer der Bundes-, Staatsstraße gefordert. Eine Gefährdung durch Blendwirkung muss entweder auszuschließen sein, oder aber es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundes-, Staatsstraße durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendet oder irritiert werden. Es ist nicht auszuschließen, dass die Schallmission des Verkehrs auf der Bundes-, Staatsstraße an den Photovoltaikmodulen reflektiert wird und damit die Schallmission im Bereich der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite erhöht. Hinsichtlich der sich daraus eventuellen ergebenden Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Betreiber bzw. Eigentümer der Photovoltaikanlage als Verursacher auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbausträger nicht gestellt werden. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbausträger der Bundes-, Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde / Stadt oder von Anwohnern oder Grundstückseigentümern der gegenüberliegenden Wohnbebauung gestellt werden, ablehnen.
10.

Grünordnung

10.1

Umsetzung, Pflanzqualitäten, Mindestgrößen Allgemeines
Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Planungsphase nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdBS) entsprechen.
Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (möglichst autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste). Die Pflanzflächen sind nach Planzeichen bzw. textlicher Festsetzung zu errichten und zu pflegen.
Mind. 20 % des Baugrundstückes sind als Grün- oder Gehölzflächen ohne jegliche Versiegelung oder Inanspruchnahme auszubilden. Durch Planzeichen festgesetzte Grün- bzw. Gehölzflächen können darauf angerechnet werden.
Auf den Freiflächen ist eine Landschaftsrasenmischung anzustreben. Schotterflächen sind unzulässig
Die Standortbindung bezieht sich auf die betroffene Bauparzelle. Aufgrund von notwendigen Zufahrten und Leitungstrassen kann um bis zu 5 m vom eingezeichneten Standort abgewichen werden. Für die Bäume im Parkplatzbereich und im Bereich der Zufahrten können auch schmalkronige Sorten verwendet werden.
In den gekennzeichneten Bereichen ist eine 1-2 reihige Hecke mit 10% Heisterestreue zu pflanzen. Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m.
Um der Entwicklung einer heimischen Heckenanlage Rechnung zu tragen, sind autochthone Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden. Es sind mindestens 3 verschiedene, autochthone Sträucher in Pflanzgruppen von 3 - 5 Pflanzen pro Art zu pflanzen.
Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Grundstücks-betreiber, die Wildschutzmaßnahmen zu entfernen. Ausgefallene Bereiche sind in selber Artzusammensetzung zu ersetzen.
Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist zur Durchgrünung des Areals je angefangene 200 qm Fläche zusätzlich ein Baum I. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen bzw. bei Abgang in entsprechender Weise nachzupflanzen.
Pflanzqualitäten
Bäume: Hochstamm, 3zw, STU 12-14 cm
v. Heister, 100 cm - 150 cm
Sträucher: v. St., mind. 3-5 Triebe, 60 - 80 cm

10.2

Zu verwendende Gehölze
Bäume I. Ordnung
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Betula pendula Sandbirke
Fraxinus excelsior Gem. Esche
Carpinus betulus Hainbuche
Pomus avium Vogel-Kirsche
Heister:
Acer campestre Feld-Ahorn
Sträucher:
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Hasel
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Pomus spinosa Schlehe
Salix caprea Sal-Weide
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Acer pseudoplatanus
Quercus robur
Tilia cordata
Corylus columa
Berg-Ahorn
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Baumhasel
Cornus sanguinea
Eberesche
Hortensie
Pfaffenhütchen
Ligustrum
Hunds-Rose
Houlander
Wolliger Schneeball

10.3

Unzulässige Pflanzenarten
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelkitchen, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

10.4

Vorhandene, zu erhaltende Gehölze/ Bestandsschutz und Grünflächen
Im Plan kenntlich gemachte Gehölzbestände sind zu erhalten und der Pflege zuzuführen. Diese Strukturen sind vor Veränderung zu bewahren, entsprechend dem Bestand zu pflegen und während der Bauzeit fachgerecht zu sichern. Sofern im Zuge der Verkehrssicherungspflicht zukünftig Fällungen oder sichende Pflegemaßnahmen erforderlich werden, sind im Einzelfall artenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen.
Die südliche Grünfläche ist zu erhalten und nach einer Erstpflanze (Entbuschung) zweimal im Jahr Anfang Juni und im September zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln oder von Bioziden ist unzulässig.

10.5

Grenzabstände
Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 AGBGB von 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern und 0,5 m bei Sträuchern sind einzuhalten. Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten (Außen der Straßenbäume auf eine leichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante).

10.6

Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen
Strom-, Wasser- und Fernwärmeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (I) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBGA) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Energieversorger rechtzeitig zu melden.

10.7

Freiflächengestaltungsplan
Zusammen mit den Unterlagen zur Genehmigungsplanung ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen, sowie vorhandene und geplante Geländehöhen und die Oberflächengestaltung darstellt.

10.8

Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); ein Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

10.9

PKW-LKW-Stellplätze
Im räumlichen Umfang der Stellplatzflächen ist 1 Großbaum/Hochstamm je 5 PKW-Stellplätze zu pflanzen. Pro geplantem LKW-Stellplatz ist 1 Großbaum/Hochstamm vorzusehen.
Die Baumpflanzungen im Nahbereich der Stellplätze sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Pöller, Granitfindlinge o. ä.). Im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens einer Stellplatzgröße zu versehen.

10.10

Ausgleich
Der erforderliche Ausgleich von 4.162 m² wird über das Ökotoxiko der GreenNature auf Fl.Nr. 1027 Gemarkung Alkofen/ Stadt Vllshofen a.d.Donau erbracht und zusätzlich im städtebaulichen Vertrag gesichert.
-
- Der notwendige Ausgleich ist somit in Gänze erbracht.
Die Ausgleichsfläche ist dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.
11.

Entwässerung (Schmutz- und Oberflächenwasser)

Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser wird über Sammelleitungen innerhalb der Gewerbefläche zur geplanten Pumpstation im Südwesten des Gewerbegebiets abgeleitet.
Über die geplante, private Pumpstation mit anschließender Druckrohrleitung wird das Schmutzwasser mittels einer privaten Druckrohrleitung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zur öffentlichen Kanalisation der Stadt Passau zwischen Außenreuth und Sieglgut geführt.
Das auf dem Gewerbegrundstück anfallende Niederschlagswasser soll nach Durchfluss eines Absetzbeckens über Sickerriegeln in den Untergrund eingeleitet werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
Die Planungen und weiteren Details der Schmutzwasserentsorgung sind im Genehmigungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz/Wasserrecht zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.
Wenn die befestigte Fläche eine Größe von 800 m² übersteigt, ist ein Überflutungsanweis zu führen.

12.

Einfriedigung

12.1

Zulässig sind:
- freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen
- geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 2,00 m
- Metallgitter- und Maschendrahtzäune, Höhe max. 2,00 m
- | Teilfläche | Größe [m²] | Emissionskontingent LEK [dB(A)/m²] | |
|------------|------------|------------------------------------|------------------|
| | | Tag (6h - 22h) | Nacht (22h - 6h) |
| Nr. 1 | ≈ 3.653 | 61 | 47 |
| Nr. 2 | ≈ 5.966 | 62 | 47 |
- Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{Ek} um folgende Zusatzkontingente:
- | Sektor | Teilfläche 1 | |
|--------|-------------------------------------|------------------|
| | Zusatzkontingent LEK,Zus [dB(A)/m²] | Nacht (22h - 6h) |
| A | 0 | 0 |
| B | 0 | 13 |
| C | 8 | 8 |

Sektor	Teilfläche 2	
	Zusatzkontingent LEK,Zus [dB(A)/m²]	Nacht (22h - 6h)
A	0	0
B	7	15
C	6	6
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) die Immissionsleistung I_{Im} im Richtungssektor k_{LEK} durch L_{Ek} + L_{Ek,RA} zu ersetzen ist.
- Dabei gilt:
- | Sektor | Anfang | Ende |
|--------|--------|------|
| A | 185° | 7° |
| B | 3° | 105° |
| C | 105° | 165° |
- Bezugspunkt Richtungssektoren: x: 4608919,87 y: 5385479,98 (Gauß-Krüger-Koordinaten)
Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691 besitzt dabei lediglich die „Emissionsbezugsfläche“. Die Emissionsbezugsfläche entspricht den im Bebauungsplan dargestellten Flächen der Baugrenzen und der Flächen der Umgrenzung für Stellplätze und Zufahrten.
-
- Abbildung: Lageplan mit Sektoren, Teilflächen und Emissionsbezugsfläche
- III. TEXTLICHE HINWEISE
14.

Bodendenkmalschutz
Bei der Baumaßnahme eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich zu melden.

15.

Abfallwirtschaft
Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne Abfallsammelfahrzeuge und die Ausweisung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten.

16.

Der Umweltbericht der GeoPlan GmbH ist gesonderter Bestandteil der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Begründung.

17.

Schallschutz
Der Schalltechnische Bericht der GeoPlan GmbH ist gesonderter Bestandteil der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Begründung.
Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen.
Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „Jauete Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

18.

Löschwasserversorgung
Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).
Die erforderliche Löschwassermenge ist - soweit sie nicht in ausreichender Menge aus dem Leitungsnetz der Stadtwerke Passau entnommen werden kann - in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr spätestens bei Bauausführung durch geeignete Maßnahmen (z.B. unterirdische Löschwasserstanks) sicher zu stellen.
Unterirdische Löschwasserbehälter für die Löschwasserversorgung sind nach den Vorgaben der DIN 14230 auszuführen.

19.

Abwehrender Brandschutz
Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen etc. sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mind. die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 15 Abs. 3 BayBO a.F. (nummehr Art. 12 BayBO n.F.) erlassenen und in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Februar 2007) einzuhalten.

20.

Erschließung
Die bestehende öffentliche Straße der Gemeinde Salzweg, die zur Erschließung des Gewerbegebietes dient, wird aufgrund der Erhöhung des Verkehrs in Teilbereichen verbreitert und mit einem Gehweg ausgestattet. Für diesen Ausbau ist eine vertragliche Regelung (städttebaulicher Vertrag) mit dem Straßenbausträger, hier der Gemeinde Salzweg, zu schließen.
- V.

PLANLICHE HINWEISE

Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Flurstücknummer

Höhenlinien mit Höhenangaben Bestand (2020)

Ein-/Ausfahrtsbereich (außerhalb des Geltungsbereichs)

Die Ein- und Ausfahrten sind mit dem Straßenbausträger abzustimmen, die Grünordnung ist zu beachten.

Sichtdreieck (außerhalb des Geltungsbereichs)

Der Bereich des Sichtdreiecks ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizuhalten bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Bundes-, Staatsstraße ragen.
Lichtmasten, Lichtsignale und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrzeuglenkern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Vorgeschlagene Parzellenummerierung, hier z.B. Parzelle 1

Geplante private Pumpstation für Schmutzwasser (Standortvorschlag)

Geplante private, unterirdische Sickerriegen (Standortvorschlag)

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Stadtgrenze

Maßangabe in Meter
- Verfahrensvermerke :
- Der Bebauungsplanentwurf vom 18.05.2021 mit Begründung hat vom 02.07.2021 bis 04.08.2021 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 52 vom 23.06.2021 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 23.05.2022 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
- Passau, den 24.05.2022
STADT PASSAU
- SIEGEL
Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 19 am 25.05.2022 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.
- Passau, den 25.05.2022
STADT PASSAU
- SIEGEL
Oberbürgermeister
-
- Übersichtsplan ohne Maßstab
- Stadt Passau

Gemarkung: Grubweg

BEBAUUNGSPLAN "KASTENREUTH-WEST"

Vorentwurf vom 21.07.2020
Entwurf vom 18.05.2021
ergänzt am 11.01.2022

Planung:

mitschelen + gerstl

Architekten PartG mbB
Neudurger Str. 43 | 94032 Passau
T: +49 (0) 851 50 196 - 0
F: +49 (0) 851 50 196 - 20
info@mitschelen-gerstl.de
www.mitschelen-gerstl.de

M 1:1000