PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "An der Schalterner Straße" der Stadt Passau.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 2825/1, 2865/2 TF, 2580, 2579/5, 2578 TF, 2579, 2574/7, 2572, 2572/1 TF, 2588/4, 2591/6 TF, 2591/13 TF, 2802/4 TF und 2802/10 TF der Gemarkung Kirchberg.

Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus dem Plan vom 22.02.2023, diesem Satzungstext und der Begründung vom 22.02.2023 .

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: a) **§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB -** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetztes vom 04. Januar 2023 (BGBl I S. Nr. 6) geändert worden ist; b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist; **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: **Bayerische Bauordnung** (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 286) geändert worden ist;
Gemeindliches Satzungsrecht:
Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist;

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: a) **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist;

b) **Bayerisches Naturschutzgesetz - (BayNatSchG)** in der Fassung vom 23. Februar 2011(GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U)), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text in der Fassung vom 22.02.2023.
Die Begründung, artenschutzrechtliche Anmerkungen und ein Gutachten zum Schallschutz sind beigefügt.

2. Geltungsbereich

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

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

3.1. Die im Bebauungsplan als MU bezeichneten Flächen werden als „Urbanes Gebiet" nach § 6a BauNVO festgesetzt

3.2. Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige (nicht störende) Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Die Ausnahmen nach § 6a BauNVO sind nicht zulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung zur max. zul. Grundflächenzahl (GRZ), der max. zul. Geschossflächenzahl (GFZ), den Festsetzungen zu maximal zulässigen Wandhöhen und der max. überbaubaren Fläche innerhalb der Baugrenzen (Baufelder).

4.2. Es wird eine max. zul. Grundflächenzahl von 0,6 nach § 16 BauNVO bzw. § 17 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind befestigte Frei- bzw. Verkehrsflächen miteinzubeziehen. Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, TG, Zufahrten etc. zulässig

4.3. Der Anteil an Nutzungen gemäß § 6a (2) Nr. 2- 5 BauNVO beträgt mindestens 10 % gesehen auf die Geschossfläche des gesamten Geltungsbereiches und mindestens 5 % der Geschossfläche in den Plangebieten MU2, MU 3 und MU4, jedoch mindestens 20 % im Plangebiet MU 1. Bei den Geschossflächen ist die Geschossfläche nach Umsetzung einer angedachten Baumaßnahme maßgebend.

4.4. Die max. zulässige Wandhöhe berechnet sich von Oberkante Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut bzw. Oberkante Attika oder ist gemäß m ü. NN festgesetzt. Für Lichthöfe und andere Lichtausschnitte, welche der Belichtung oder Belüftung dienen, ist eine abweichende Wandhöhe bis zum Anschluss an die Dachhaut zulässig.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2) und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

5.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) werden durch Baugrenzen definiert. Untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Attiken und Balkone dürfen die Baugrenze max. 1,5 m überschreiten.
Eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch nicht zulässig.

5.3. Es sind maximal 1,5 m Dachüberstand zulässig, welcher auch die Baugrenze überschreiten darf. Dachüberstände, welche den öffentlichen Gehweg überlagern sind mit der Stadtverwaltung abzustimmen (Gestattungsvertrag).

6. Abstandsflächen

6.1. Die Tiefe der notwendigen Abstandsflächen wird nach Art. 6 BayBO festgesetzt.

6.2. Die allgem. Anforderung an die Arbeits- u. Wohnverhältnisse hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Brandschutz sind bei der Planung von Gebäuden und Nutzungen zu beachten.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen / Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1. Garagen, Parkdecks und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen auch in der hierfür festgesetzten Umgrenzung.
Ein gemäß saP notwendiger Schwalbenturm ist auch außerhalb von Baugrenzen im gekennzeichneten Bereich zulässig.

7.2. Für alle baulichen Nutzflächen sind auf dem Baugrundstück entsprechende Stellplätze nachzuweisen. Es gilt der Stellplatzschlüssel der Stadt Passau.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.3. Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind als private Verkehrsstraßen zu errichten.
Die Zufahrten sind mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.
Die erforderlichen Sichtfelder sind zu beachten.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB)

8.1. Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

8.2. Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auszuführen und zu erhalten.

8.3. Zulässige Beläge für Straßenflächen:
- Asphaltbelag
- Pflasterbelag (Granit, Beton)

8.4. Für Fahrräder sind Stellplätze in ausreichender Anzahl und Beschaffenheit (gemäß Stellplatzverordnung der Stadt Passau) zu errichten.

9. Höhenlage der Gebäude

9.1. Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass die Gebäudezugänge möglichst barrierefrei erreichbar sind und dass sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben. Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen.

10. Geländegestaltung

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von ± 1,5 m Höhe zulässig.
Mit Ausnahme des Parkdeckbereiches und möglicher schallabweisender Maßnahmen ist der Anschluss an benachbarte Grundstücke bzw. an anschließende Verkehrsflächen weich, d.h. ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung).

11. Dachgestaltung (§9 Abs. 4 BauGB)

11.1. Dachform:
Zulässig sind geneigte Dächer wie Satteldächer, versetzte Pultdächer gegenseitig versetzte Pultdächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer.
Für Garagen und Nebengebäude sind Flach-, Sattel-, Krüppelwalm, Walm- und Pultdächer zulässig, welche nach Möglichkeit zu begrünen sind. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die nach der Bauart nach zugelassen sind.
Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

11.2. Negative Ausschnitte bis zu 8m² Ansichtsfläche sind zulässig, wenn notwendige Brüstungen und Geländer nicht über die Dachfläche hinaus in Erscheinung treten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11.3. Solarflächen sind aufgeständert bis zu einer Höhe von 0,3 m oder in der Dachfläche liegend zulässig.

12. Schallschutz

12.1. Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkon, Terrase)

Auf den direkt an die "Schaltener Straße„ angrenzenden Parzellen, müssen bei Neubauten die Aufenthaltsbereiche im Freien einen Mindestabstand von 6,5 m zur Straße hin aufweisen.

Soll aus planerischen Gründen der Abstand der Freibereiche zur Straße verringert werden, so sind ausreichend lärmabschirmende Maßnahmen (geschlossene Brüstungen, Glaselemente, etc.) zu berücksichtigen. Die lärmabschirmende Wirkung ist anhand einer schalltechnischen Untersuchung im Zuge des Bauantrages nachzuweisen.

12.2. Angepasste Planung/Grundrissorientierung

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster einen geringeren Abstand als 12,5 m zur Straße hin aufweisen, sind mit einer ausreichend dimensionierten und fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten. Dies gilt nicht für die Bestandsbauten.

12.3. Passiver Lärmschutz

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen bei Neubauten sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 erfüllen.
Ein entsprechender Nachweis ist durch Datenblätter oder Gutachten eines geeigneten Fachsbüros zu erbringen.

13. Grünordnung

13.1. Die privaten Frei- bzw. Grünflächen auf dem Baugrundstück und auch auf den Decken der Tiefgaragen sind nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu errichten, zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen nach den entsprechenden Qualitätsanforderung der Festsetzungen.

13.2. Gründächer auf Flachdächern sind mit einer Mindestdicke von 10 cm auszuführen.

13.3. Oberirdische Stellplätze (auch in Verkehrsflächen) sind soweit möglich in wasserdurchlässiger Bauweise (Kiesdecke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Dräpflaster) auszuführen.

13.4. Gehölzpflanzungen:
Baumpflanzungen MU3:
Pflanzung von mind. 8 Bäumen. Lagemäßige Abweichungen zum Planeintrag möglich.
Je Baum sind mind. 6 m² offene Bodenfläche und mind. 16 m² durchwurzelbare Fläche erforderlich.
Mindestpflanzqualität Hochstamm, 4 x v mit Drahtballierung, StU 12-14 cm

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zu verwendene Bäume:

Platanus acerifolia	Platane
Aesculus hippocastanum	gewöhnliche Rosskastanie
Aesculus carnea	fleischrote Rosskastanie
Amelanchier arborea „Robin Hill"	Felsenbirne
Magnolia kobus	Baummagnolie
Robinia pseudoacacia „Monophylla"	einblättrige Robinie
Robinia pseudoacacia „Semperflorens"	öfterblühende Robinie
Sorbus aria „Magnifica"	Mehlbeere
Sorbus intermedia „Brouwers"	Schwedische Mehlbeere
Acer platanoides „Olmsted"	Spitz-Ahorn „Olmsted"

13.5. Freiflächengestaltungsplan:
Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurde. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung. Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im einzelnen Angaben zu machen sind über:
- das Maß der Versiegelung
- Erschliessung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
- Art der Flächenbefestigungen
- Lage und Umfang der begrünten Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen

13.6. Gehölzrodung:
Die Beseitigung von Gehölzen hat außerhalb der Vogelbrutzeit (also keine Rodungen im Zeitraum März - September) oder mit einem vorhergehenden ornithologischen Gutachten zu erfolgen.

13.6. Sichtdreiecke:
Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entsehen. Bäume sind entsprechend aufzuasten, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Bepflanzung der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers. Die Bepflanzung darf nicht ins Lichtraumprofil der Straße ragen. Auf die Straßenentwässerung ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

14. Entwässerung

14.1. Schmutzwasser ist im Trennsystem über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten. Es ist darauf zu achten, dass dies chemisch nicht verunreinigt ist. Die Abwasserpflichtigen haben darauf hinzuwirken, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit durch Krankheitserreger nicht entstehen (§ 41 Infektionsschutzgesetz).

14.2. Regenwasser, soweit es nicht auf dem Grundstück versickert oder gedrosselt in ein Gewässer eingeleitet wird, ist gedrosselt im Trennsystem über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

14.3. 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 Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale 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 öffentl. Kanal gestattet werden.
Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Für das Einleiten von Oberflächenwasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren 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 des Grundstücks eine Größe von 800 m² übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.
Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (Objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherrn zu tragen.Als Hilfestellung wird das DWA-Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Stutzfluten" empfohlen.

15. Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahren, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw. aufrecht zu erhalten. 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 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 - auch z. B. bei am Straßenrand abgestellten Fahrzeugen und/oder Gegenverkehr (insbesondere im Winter, wenn ggf. Schneehaufen am Fahrbahnrand liegen) - möglich ist.
Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektiven Brandschutz unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr sicherzustellen.
Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche geeigneten Löschwasserentnahmestellen in einem tatsächlichen Umkreis von 300 m (tatsächliche Lauflänge zur Verlegung der Löschleitung) berücksichtigt werden.
Falls ein Löschwasserbehälter zu errichten ist, hat dies in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen der Stadt Passau zu erfolgen.

16. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gemäß der Werbeanlagensatzung der Stadt Passau auszuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

17. Artenschutz

M1:
Zum Schutz der Mehlschwalbe ist als geeignete Maßnahme ein Abriss im Zeitraum 1. Oktober bis 31. März und somit außerhalb der Brutzeit der Mehlschwalbe, zu empfehlen.

M2:
Zum Schutz von Fledermäusen ist als geeignete Maßnahme ein Abriss im Zeitraum 1. Oktober bis 31. März zu empfehlen. Während dieses Zeitraumes befinden sich Fledermäuse im Untersuchungsgebiet normalerweise im Winterschlaf und die Besiedlung von Tagesquartieren kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Direkt vor dem Abriss ist die nochmalige Kontrolle der Gebäude durch die ökologische Baubegleitung zu empfehlen. Der Abriss, insbesondere der Dachbereiche und anderer fledermausverdächtiger Gebäudestrukturen, soll unter Anwesenheit der ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden. Besonders aber der Abriss der südlichen Dachhälfte des Gebäudes Nr. 4 (vgl. saP) soll unter Anwesenheit der ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden.

M3:
Zur Vermeidung von Irritation der Fauna im Allgemeinen, soll im Bereich der Außenanlagen des Plangebietes weitestgehend auf Nachtbeleuchtung verzichtet werden. Weitere Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind gleichfalls zu berücksichtigen. Diese müssen bereits vor Beginn der neuen Brutsaison realisiert werden, um die negativen Auswirkungen des Abrisses potentiell zu kompensieren.

Folgende CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind unbedingt einzuhalten und durchzuführen:

CEF-M1:
Für die insgesamt sechzehn zerstörten Schwalbennester und die beseitigten potentiellen Nisthabitate soll auf geeigneter Fläche ein entsprechender Ersatz geschaffen werden. Der Ersatz sieht einen Schwalbenturm vor, welcher mit sechzehn künstlichen Mehlschwalbennestern ausgestattet ist und Platz bietet für weitere acht Schwalbennester. Der Turm weist eine Höhe von fünf Metern auf und soll einmal jährlich ab Herbst bis spätestens Ende März gewartet werden. Hierbei werden die künstlichen Nisthilfen von Besiedlungsrückständen anderer Tierarten gereinigt. Zusätzlich wird der Schwalbenturm mit einer Vogelstimmenattrappe für Mehlschwalben ausgestattet, welche im Zeitraum 01.April - 31.Juli bis zum Zeitpunkt der ersten erfolgreichen Besiedlung während der Aktivitätsphasen der Mehlschwalben (bei Tageslicht) einzusetzen ist. Die erfolgreiche Besiedlung des Schwalbenturmes durch Mehlschwalben ist mindestens einmal jährlich im Zeitraum Mitte Juni bis Mitte August und bis zum Erfolg der Ausgleichsmaßnahme durch geeignetes Fachpersonal zu überprüfen. Der Umkreis von fünf Metern um den Turm ist von Hecken mit über zwei Metern Höhe freizuhalten. Des Weiteren dürfen sich im Umkreis von sieben Metern um den Schwalbenturm keine Baumpflanzungen befinden. Während der Bauphase ist die Fläche im Umkreis von sieben Metern, um den Turm von Fahrwegen und Materiallagern freizuhalten. Öffentliche Freizeitanlagen (Spielplatz, Grillplatz) sollen zu dem Schwalbenturm mit einem Mindestabstand von sieben Metern angelegt werden. Wird anhand des Monitorings nach drei Jahren festgestellt, dass nicht mindestens sechs der verlorengegangenen Mehlschwalbennester am Schwalbenturm oder sechs selbstgebaute Nester an den neugebauten Wohngebäuden wiederbesiedelt wurden, so ist die

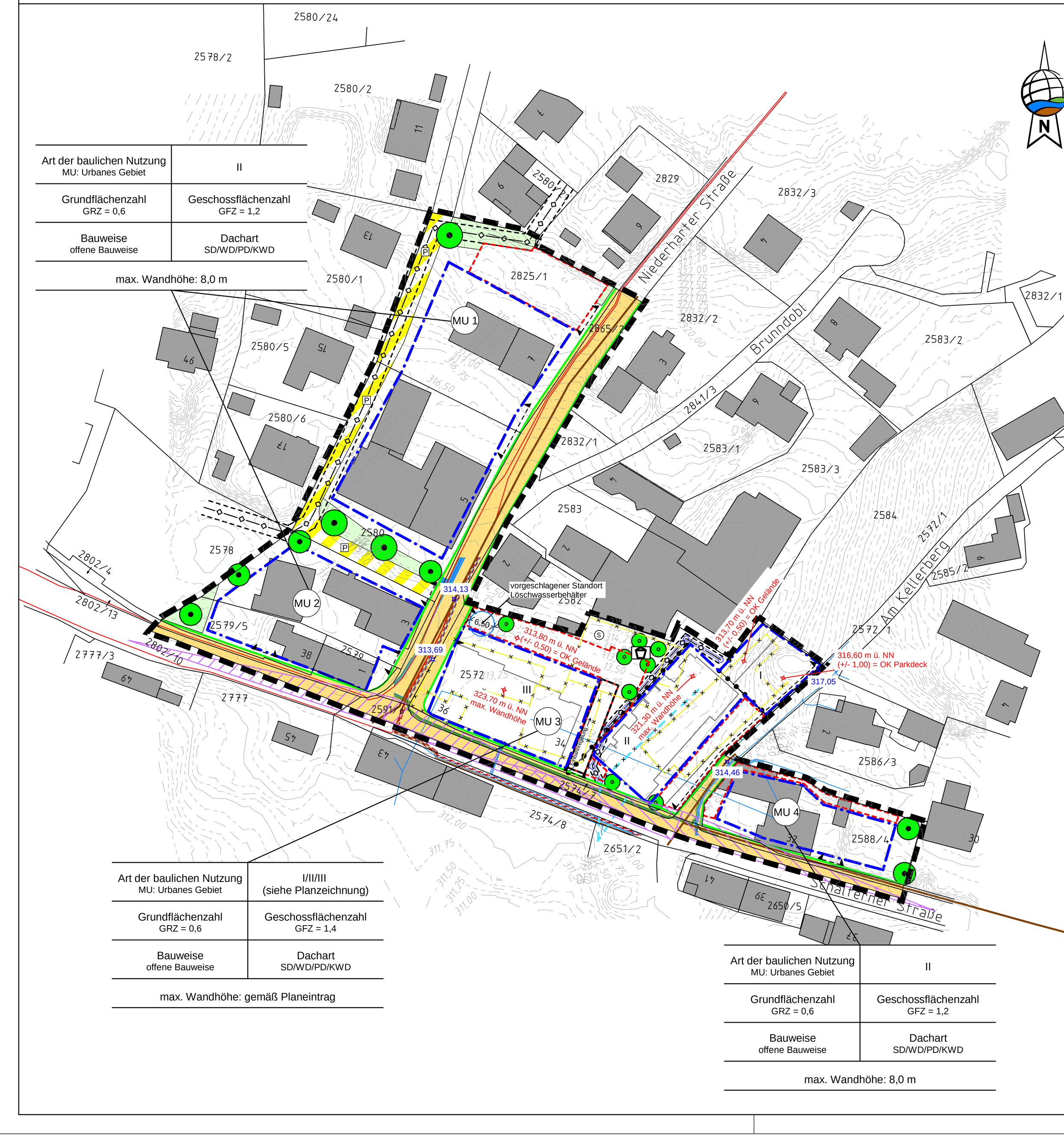
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung entsprechend fortzuschreiben und sind weitere Maßnahmen zu entwickeln, um das Ziel der Ausgleichsmaßnahme zu verwirklichen. Als Maßnahmen für den Zeitraum nach dem dreijährigen Monitoring werden, falls erforderlich, weitere künstliche Nisthilfen an umliegenden Gebäude angebracht, oder auch weitere lebensraumverbessernde Maßnahmen durchgeführt.

Bei der Planung der Wohnanlage ist darauf zu achten, dass die Traufseiten der Dächer mit Überstand geplant werden. Der Abriss des Gebäudeteils Nr. 1 (s. Abb. 2), an welchem die aktuelle Mehlschwalbenbesiedlung festgestellt wurde, kann nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des Schwalbenturms und außerhalb der Brutperiode der Mehlschwalben bis spätestens 31.03. erfolgen.
Mit der Fertigstellung des Schwalbenturms soll, in dessen unmittelbarer Nähe als Nistmaterialangebot,auch eine Lehmwanne mit einer Fläche von mindestens einem Quadratmeter, unter Aufsicht der ökologischen Baubegleitung, angelegt werden.
Die Lehmwanne kann nach Abschluss der Bauarbeiten wieder rückgebaut werden.

CEF-M2:
An dem Schwalbenturm sollen je ein Fledermausquartier für hohlraumbewohnende und spaltenbewohnende Fledermausarten installiert werden. Die Kästen sollen zum Zeitpunkt der Wartung der Schwalbennisthilfen ebenfalls gewartet werden.
Während der Kontrolle der Besiedlung der Schwalbennisthilfen soll durch geeignetes Fachpersonal ebenfalls die Besiedlung der Fledermauskästen entsprechend dokumentiert werden.

CEF-M3:
Bei jeglichen Pflanzungen im Planbereich ist bewusst darauf zu achten, dass auf blütenreiche Futterpflanzen für eine große Vielfalt an Insekten zurückgegriffen wird. Mittels unterschiedlicher Blütezeiten der ausgewählten Pflanzenarten soll ein möglichst langer und zusammenhängender Blühzeitraum geboten werden. Ziel der Pflanzmaßnahme soll sein, eine Vielzahl an Futterinsekten für Mehlschwalben und Fledermäuse anzulocken. Die Baumaßnahmen führen zur Veränderung der Pflanzenvielfalt, welche sich aufgrund der natürlichen Sukzession eingestellt hat. Gezielte Pflanzungen können die Minderung der Fläche als Nahrungshabitat in Teilen kompensieren.



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

MU Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO
Unzulässig sind die Ausnahmen nach § 6a (3) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

max. zulässige Grundflächenzahl
0,6

max. zulässige Geschossflächenzahl
MU1 1,2
MU2 1,2
MU3 1,4
MU4 1,2

max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
MU1 II
MU2 II
MU3 I/II/III (gemäß Planeintrag)
MU4 II
Dachausbau dabei jeweils zusätzlich zulässig, jedoch unter der Vollgeschossgrenze

max. zulässige Wandhöhe
MU3 (gemäß Planeintrag)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten

4. Flächen für Gemeinbedarf / Spielanlagen (§9 Abs.1 Nr.5 bzw. 22 BauGB)

Kinderspielplatz / Ksp, vorgeschlagener Standort, privat

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

P — Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Stadt sowie der Anlieger)

Straßenbegrenzungslinien

Ein- und Ausfahrtsbereich (Zufahrten benötigen jeweils eine Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen

Sichtdreiecke, frei zu halten, innerhalb der Sichtdreiecke an Einmündungen zu öffentlichen Straßen darf die Sicht ab 0,8 m nicht beeinträchtigt werden

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

geplante Verlegung des verrohrten Bachlaufs (die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet werden können)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Baum, Planung vorgeschlagener Standort

Baum, Bestand zu erhalten

private Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

Flächen für Carports, offene Stellplätze und Nebenanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier max. zuässige Wandhöhe/Geschossigkeit

SD, PD, KWD, WD — zulässige Dachformen: Satteldach, versetztes Pultdach, gegenseitig versetztes Pultdach, Krüppelwalmdach, Walmdach

öffentliche Kanalleitung

Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Passau

313,70 m ü. NN (+/- 0,50) = OK FFB — Höhe, Planung

S — Schwalbenturm gemäß saP

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

2572 — Flurstücksnummern

bestehende Baukörper

geplante Baukörper

rückzubauende Gebäude

312.99 — Höhe, Bestand

315.50 — Höhenlinien, Bestand

Abwasserkanal, öffentlich

Regenwasserkanal, öffentlich

Löschwasserbehälter, vogeschlagener Standort

best. Mittelspannungskabel (nachrichtlich übernommen)

best. Straßenbeleuchtung (nachrichtlich übernommen)

best. Steuerkabel (nachrichtlich übernommen)

best. Niederspannungskabel (nachrichtlich übernommen)

20 KV Leitung (Bayernwerk - nachrichtlich übernommen)

TEXTLICHE HINWEISE

1. Evtl. anfallende Kosten für den Umbau bestehender Erschließungsanlagen (Bordsteinabsenkungen etc.) gehen zu Lasten des Verursachers.

2. Bodendenkmäler
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.
Informationen hierzu finden Sie unter:
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen /denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/ konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie https: //www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/ dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

TEXTLICHE HINWEISE

3. Bayernwerk AG
In dem Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen.
20-kV-Kabel
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.
Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.
In den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme der Bayernwerk AG vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE AN DER SCHALTENER STRAẞE
DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 12.05.2022 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 20.05.2022 BIS 23.06.2022 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR.18 VOM 11.05.2022 BEKANNTGEMACHT.
DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 22.05.2023 GEMÄSS §10 BAUGB I. V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, DEN 23.05.2023
STADT PASSAU

SIEGEL ____________________

OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS §10 ABS.3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 16 AM 24.05.2023 RECHTSVERBINDLICH.
DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, DEN 23.05.2023
STADT PASSAU

SIEGEL ____________________

OBERBÜRGERMEISTER

PASSAU
Leben an drei Flüssen

ÜBERSICHTSPLAN OHNEMASSSTAB

BEBAUUNGSPLANMITINTEGRIERTEMGRÜNORDNUNGSPLAN
"AN DER SCHALTERNER STRASSE"
44.ÄNDERUNG
GEMARKUNG: HEINING

		STATUS	DATUM	NAME
	BEARBEITET Sofo	ENTWURF	12.05.2022	
M1:1000		GENEHMIGUNGSFASSUNG	22.02.2023	

GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de