



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### 3. GRÜNDUNGSNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Die neuen Grundstücksfächen sind außerhalb der notwendigen Befestigungen gänzlich anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind bei Gehölzplantagen mindestens 25 % heimische Gehölze zu verwenden (s. Pflanzliste Wildsträucher). Es sind "grüne" Gartenflächen anzulegen. Schotter-, Kies- und reine Rindenmulchflächen sowie der Einbau von wasserundurchlässigen Folien oder ähnlichen Abdeckungen ist untersagt.

Je angefangene 400 m² Grundstücksfäche ist mindestens ein standortgerechter Laubbau II. oder III. Ordnung mit einer Maximalhöhe von 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (s. Pflanzliste Wildsträucher). Alternativ können Obstbäume Hoch- oder Halbstämme gepflanzt werden. Landschaftsforme Nadelgehölzhecken (z.B. Thuja) sind zur Förderung eines landschaftstypischen Ortsrandes an den Außenrändern nicht zulässig. Weiterhin nicht zulässig sind Kirschlorbeerhecken (ebenfalls giftig) wegen ihrer invasiven Potentiale für die heimische Vegetation.

Bei den Gehölzplantungen sind die gesetzlichen Grenzabstände gemäß §§ 47 + 48 AGGBW zu beachten.

**Pflanzlisten (Vorschläge)**

Baum I. und III. Ordnung (bis maximal 15 m Höhe)  
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpfanzt mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm  
Feldahorn - Acer campestre „Elrik“  
Spiralien - Acer platanoides „Cleveland“  
Spätblühende Kiefer - Pinus Fontaine“  
Scharicus-Apfel - Malus tschonoski  
Hopfenbuche - Ostrya carpinifolia  
Geißfuß Vogelkirche - Prunus avium „Plena“  
Salweide - Salix caprea (als Strauch 2x verpfanzt ohne Ballen, Höhe 60 - 100cm)  
Vogelbeere - Sorbus aucuparia  
Winterlinde - Tilia cordata „Rancho“  
Obstbaumarten  
Mindestqualität Hochstamm: 2x verpfanzt ohne Ballen, Stammumfang 8 - 10 cm (wenn verfügbar) ansonsten Stammumfang 7 - 8 cm  
Mindestqualität Halbstamm: 2x verpfanzt ohne Ballen  
Apfel z.B. Gefallener Kardinal, Jakob Fischer, Karapell, Topaz  
Birne z.B. Alexander Lukas oder Gute Luise  
Kirsche: Frührose z.B. Burat oder Merton Glory  
Pfirsich: Himmelsfürstin oder Italienische Zwetsche  
Weintraube: Langfälgig wurde nur ungiftige bzw. geringgiftige Wildsträucher)  
Mindestqualität Strauch 2x verpfanzt ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm  
Hartkiefer - Cornus sanguinea  
Haselnuss - Corylus avellana  
Schleife - Prunus spinosa (Achtung Auslauberbildung)  
Kornelkirsche - Cornus mas  
Honigkirsche - Malus domestica  
Schwarze Johannisbeere - Ribes nigrum  
Hundsrose - Rosa canina  
Weinrose - Rosa rugosa  
Kletterpflanzen (angeführt wurden nur ungiftige Kletterpflanzen)  
Mindestqualität Spalierobst: Spalier in Container, Höhe 80 - 100 cm  
Spalierobst (Apfel und Birnen)  
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)  
Wildler (Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“)

### 4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

#### 4.1 Ausgleich

Der Ausgleich (A 1) der Baufällen (Bauparzellen 1 + 4 sowie z.T. 3 - Flurstück 446/7, Gemarkung Hackberg) und der Privatstraße erfolgt durch die Pflanzung einer Obstbaureihe auf dem Flurstück 446 im nordwestlichen Anschluss an das Baugelände entlang der Straße nach Höflein. Die Ackerfläche wird dabei auf einer Fläche von 705 m² durch das Aufbringen von Drusch- oder Mähgut artenreicher frischer Wiesen aus dem Stadtgebiet, in eine Extensivwiese umgewandelt (Anerkennungsfaktor 1,0). Die Wiese ist 2x jährlich zu mähen. Die erste

**4.2 Artenschutz**

Der Umgang mit dem Vorkommen des Großen Wespenknopfs im Bereich der neuen Erschließungsstraße auf Höhe Doblhof ist artenschutztechnisch vor der Aufführung des Straßenbaus abzuhandeln, da potentiell die störungsfreie Fortpflanzung/Ameisenbildung beeinträchtigt werden könnte. Außenbeleuchtungen sind mit insektenfreundlichen Lichtquellen (Leuchtspektrum 2.500 - 2.700 Kelvin) anzulegen. Die Leuchtstrahlung nach oben ist unzulässig.

**4.3 Schutzmaßnahmen Vegetation**

Die Wiese auf dem Flurstück 429/13, Gemarkung Hackberg ist während des Baus der Erschließungsstraße vor Beeinträchtigungen zu schützen. Mäh des mäßig artenreichen Saumes bzw. der mäßig extensiven, artenarmen Wiese im Eingriffsbereich der Erschließungsstraße jeweils vor der Blütenbildung im Erfahrungsjahr.

**4.4 Bodenschutz**

Grenzter Abtrag von Ober- und Unterboden. Verwertung des Oberbodens vor Ort bzw. extern. Bei Zwischenlagerung vor Ort maximale Mietenbreite 5m und -höhe 2m sowie lediglich andrücken der Miete mit der Baggertschüssel. Oberböden dürfen nicht befahren werden.

**HINWEISE**

### 1. Immisionen

Es muss mit der Landwirtschaft ausgehenden Immisionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erosionen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immisionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden.

### 2. Ökologische Maßnahmen

#### 2.1 Wasser

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Wasser entsprechend § 1a Wasseraufwandsatz sollen die Begrüberung und die technische Maßnahmen wasserwirtschaftlich sein. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassersparung wird durch wasserwirtschaftliche Technologien in z.B. Wasserspararmaturen, Sparaste für Toiletten, Spülkasten usw., sowie durch Verwendung von Regenwasserrahmen zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken, mittels Regenwassersammlerbehälter, erreicht.

#### 2.2 Energie

Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationalen Energienutzung in privaten Haushalten, werden die Begrüberungen annehmen, sofern als möglich Konzepte wie z.B. aktive und passive Solarenergierzeugung, Abwärmerückgewinnung, mit Wärmerückgewinnung in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen. Extensive Grünräder können energetisch in dieser Hinsicht gut mit PV-Modulen kombiniert werden. Bei der Herstellung der Garzenärfallen und Steillippen ist die Lage der vorhandenen Versorgungsleitungen (z.B. Stromverteilerkästen, Straßenbeleuchtung) zu berücksichtigen. Die Kosten für evtl. Versetzungen dieser Einrichtungen, soweit überhaupt möglich, sind vom Grundstücksgeignter zu tragen.

#### 2.3 Förderung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt in Privatgärten

Die heimische Tierwelt (z.B. Hummeln, Wildblumen, Tagfalter, Igel) und heimische Pflanzen können durch z.B. folgende Maßnahmen gefördert werden:  
- ein artenreicher Blumenwiese mit heimischem Wiesenrasen auf einem Gartenfleck anlegen und diese nur 2-3 x/Jahr mähen  
- blühende Staudenbeete anlegen, Blumenzwiebeln und Blütensträucher pflanzen  
- kein Gift verwenden

#### 2.4 Vermeidungs- und Minimierungsmassnahmen

Flächenversiegelungen / Oberflächenbefestigungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserundurchlässig auszuführen. Nur bei der öffentlichen und privaten Straße (neue Straße zu der nördlichen Baufällche) sind versiegelte Asphalt- oder Betonbeläge zulässig, ansonsten sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden.

#### 2.5 Bodenkämler

Während der Baurbeiten zu Tage tretende Bodenkämler sind gemäß Abs. 1 BauSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Forsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 2.6 Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen dürfen auf den angrenzenden privaten Grundstücken liegen und sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) zu dulden.

**3. Bauweise, Baugrenzen**

o offen  
— Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

— öffentliche Verkehrsfläche  
Straßenbreite 2,0 m Gehsteig + 5,0 m Fahrbahn + 0,5 m Schrammbord  
Das Schrammbord ist nur östlich der Straße.

**4.2 Artenschutz**

Der Umgang mit dem Vorkommen des Großen Wespenknopfs im Bereich der neuen Erschließungsstraße auf Höhe Doblhof ist artenschutztechnisch vor der Aufführung des Straßenbaus abzuhandeln, da potentiell die störungsfreie Fortpflanzung/Ameisenbildung beeinträchtigt werden könnte. Außenbeleuchtungen sind mit insektenfreundlichen Lichtquellen (Leuchtspektrum 2.500 - 2.700 Kelvin) anzulegen. Die Leuchtstrahlung nach oben ist unzulässig.

**4.3 Schutzmaßnahmen Vegetation**

Die Wiese auf dem Flurstück 429/13, Gemarkung Hackberg ist während des Baus der Erschließungsstraße vor Beeinträchtigungen zu schützen. Mäh des mäßig artenreichen Saumes bzw. der mäßig extensiven, artenarmen Wiese im Eingriffsbereich der Erschließungsstraße jeweils vor der Blütenbildung im Erfahrungsjahr.

**4.4 Bodenschutz**

Grenzter Abtrag von Ober- und Unterboden. Verwertung des Oberbodens vor Ort bzw. extern. Bei Zwischenlagerung vor Ort maximale Mietenbreite 5m und -höhe 2m sowie lediglich andrücken der Miete mit der Baggertschüssel. Oberböden dürfen nicht befahren werden.

**HINWEISE**

### 1. Immisionen

Es muss mit der Landwirtschaft ausgehenden Immisionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erosionen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immisionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden.

### 2. Ökologische Maßnahmen

#### 2.1 Wasser

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Wasser entsprechend § 1a Wasseraufwandsatz sollen die Begrüberung und die technische Maßnahmen wasserwirtschaftlich sein. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassersparung wird durch wasserwirtschaftliche Technologien in z.B. Wasserspararmaturen, Sparaste für Toiletten, Spülkasten usw., sowie durch Verwendung von Regenwasserrahmen zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken, mittels Regenwassersammlerbehälter, erreicht.

#### 2.2 Energie

Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationalen Energienutzung in privaten Haushalten, werden die Begrüberungen annehmen, sofern als möglich Konzepte wie z.B. aktive und passive Solarenergierzeugung, Abwärmerückgewinnung, mit Wärmerückgewinnung in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen. Extensive Grünräder können energetisch in dieser Hinsicht gut mit PV-Modulen kombiniert werden. Bei der Herstellung der Garzenärfallen und Steillippen ist die Lage der vorhandenen Versorgungsleitungen (z.B. Stromverteilerkästen, Straßenbeleuchtung) zu berücksichtigen. Die Kosten für evtl. Versetzungen dieser Einrichtungen, soweit überhaupt möglich, sind vom Grundstücksgeignter zu tragen.

#### 2.3 Förderung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt in Privatgärten

Die heimische Tierwelt (z.B. Hummeln, Wildblumen, Tagfalter, Igel) und heimische Pflanzen können durch z.B. folgende Maßnahmen gefördert werden:  
- ein artenreicher Blumenwiese mit heimischem Wiesenrasen auf einem Gartenfleck anlegen und diese nur 2-3 x/Jahr mähen  
- blühende Staudenbeete anlegen, Blumenzwiebeln und Blütensträucher pflanzen  
- kein Gift verwenden

#### 2.4 Vermeidungs- und Minimierungsmassnahmen

Flächenversiegelungen / Oberflächenbefestigungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserundurchlässig auszuführen. Nur bei der öffentlichen und privaten Straße (neue Straße zu der nördlichen Baufällche) sind versiegelte Asphalt- oder Betonbeläge zulässig, ansonsten sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden.

#### 2.5 Bodenkämler

Während der Baurbeiten zu Tage tretende Bodenkämler sind gemäß Abs. 1 BauSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Forsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 2.6 Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen dürfen auf den angrenzenden privaten Grundstücken liegen und sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) zu dulden.

**3. Bauweise, Baugrenzen**

o offen  
— Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

— öffentliche Verkehrsfläche  
Straßenbreite 2,0 m Gehsteig + 5,0 m Fahrbahn + 0,5 m Schrammbord  
Das Schrammbord ist nur östlich der Straße.

**4.2 Artenschutz**

Der Umgang mit dem Vorkommen des Großen Wespenknopfs im Bereich der neuen Erschließungsstraße auf Höhe Doblhof ist artenschutztechnisch vor der Aufführung des Straßenbaus abzuhandeln, da potentiell die störungsfreie Fortpflanzung/Ameisenbildung beeinträchtigt werden könnte. Außenbeleuchtungen sind mit insektenfreundlichen Lichtquellen (Leuchtspektrum 2.500 - 2.700 Kelvin) anzulegen. Die Leuchtstrahlung nach oben ist unzulässig.

**4.3 Schutzmaßnahmen Vegetation**

Die Wiese auf dem Flurstück 429/13, Gemarkung Hackberg ist während des Baus der Erschließungsstraße vor Beeinträchtigungen zu schützen. Mäh des mäßig artenreichen Saumes bzw. der mäßig extensiven, artenarmen Wiese im Eingriffsbereich der Erschließungsstraße jeweils vor der Blütenbildung im Erfahrungsjahr.

**4.4 Bodenschutz**

Grenzter Abtrag von Ober- und Unterboden. Verwertung des Oberbodens vor Ort bzw. extern. Bei Zwischenlagerung vor Ort maximale Mietenbreite 5m und -höhe 2m sowie lediglich andrücken der Miete mit der Baggertschüssel. Oberböden dürfen nicht befahren werden.

**HINWEISE**

### 1. Immisionen

Es muss mit der Landwirtschaft ausgehenden Immisionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erosionen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immisionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden.

### 2. Ökologische Maßnahmen

#### 2.1 Wasser

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Wasser entsprechend § 1a Wasseraufwandsatz sollen die Begrüberung und die technische Maßnahmen wasserwirtschaftlich sein. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassersparung wird durch wasserwirtschaftliche Technologien in z.B. Wasserspararmaturen, Sparaste für Toiletten, Spülkasten usw., sowie durch Verwendung von Regenwasserrahmen zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken, mittels Regenwassersammlerbehälter, erreicht.

#### 2.2 Energie

Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationalen Energienutzung in privaten Haushalten, werden die Begrüberungen annehmen, sofern als möglich Konzepte wie z.B. aktive und passive Solarenergierzeugung, Abwärmerückgewinnung, mit Wärmerückgewinnung in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen. Extensive Grünräder können energetisch in dieser Hinsicht gut mit PV-Modulen kombiniert werden. Bei der Herstellung der Garzenärfallen und Steillippen ist die Lage der vorhandenen Versorgungsleitungen (z.B. Stromverteilerkästen, Straßenbeleuchtung) zu berücksichtigen. Die Kosten für evtl. Versetzungen dieser Einrichtungen, soweit überhaupt möglich, sind vom Grundstücksgeignter zu tragen.

#### 2.3 Förderung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt in Privatgärten

Die heimische Tierwelt (z.B. Hummeln, Wildblumen, Tagfalter, Igel) und heimische Pflanzen können durch z.B. folgende Maßnahmen gefördert werden:  
- ein artenreicher Blumenwiese mit heimischem Wiesenrasen auf einem Gartenfleck anlegen und diese nur 2-3 x/Jahr mähen  
- blühende Staudenbeete anlegen, Blumenzwiebeln und Blütensträucher pflanzen  
- kein Gift verwenden

#### 2.4 Vermeidungs- und Minimierungsmassnahmen

Flächenversiegelungen / Oberflächenbefestigungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserundurchlässig auszuführen. Nur bei der öffentlichen und privaten Straße (neue Straße zu der nördlichen Baufällche) sind versiegelte Asphalt- oder Betonbeläge zulässig, ansonsten sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden.

#### 2.5 Bodenkämler

Während der Baurbeiten zu Tage tretende Bodenkämler sind gemäß Abs. 1 BauSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Forsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 2.6 Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen dürfen auf den angrenzenden privaten Grundstücken liegen und sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) zu dulden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende Zeiten ..... bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Stadt Passau hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... festgestellt.

Stadt Passau ..... den .....  
Oberbürgermeister/-in .....  
7. Ausgefertigt  
Stadt Passau ..... den .....  
Oberbürgermeister/-in .....  
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermann Einsicht bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Passau ..... den .....  
Oberbürgermeister/-in .....  
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt