

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

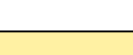
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1		Mischgebiet gemäß §6 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
2.1	GRZ	0,5 zulässiges Höchstmass nach §19 BauNVO
2.2	GFZ	1,5 zulässiges Höchstmass nach §19 BauNVO
2.3	III	Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, siehe Planzeichnung
2.4	Wandhöhe	Maximal zulässige Wandhöhe taleits: 11,0m bei III VG Maximal zulässige Wandhöhe taleits: 8,5m bei I VG Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemänt werden. Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten. Der untere Bezugspunkt für die Abstandsflächen Ziff. 0,1 ist das bestehende natürliche Gelände.

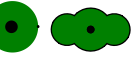
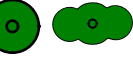
3. BAUWEISE, BAUGRENZE (§22-23BauNVO)

3.1	o/g	offene und geschlossene Bauweise
3.2		Baugrenze: Die Abstandsflächen nach BayBO in der jeweils gültigen Fassung sind zu berücksichtigen
3.3		Baulinie

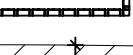
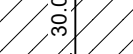
4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1		öffentliche Verkehrsfläche
4.2		öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; Geh- und Radweg, Anlieger frei
4.3		private Verkehrsfläche
4.4		Strassenbegrenzungslinie
4.5		Sichtdreiecke
4.6		Ein- und Ausfahrtbereiche

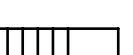
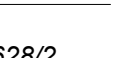
5. GRÜNDORDNUNG

5.1		bestehende Bäume und Sträucher, zu erhalten
5.2		Standortvorschlag für neu zu pflanzende, bodenständige Bäume und Sträucher (vgl. Textf. Festsetzungen Ziffer 0,8.1 und 0,8.2)
5.3		8m-Schutzstreifen mit Obstbäumen
5.4		Schutzzone (Flugschneise für Tagfalter) - extensiv gepflegte Wiese
5.5		Maßnahmen siehe Ziffer 0,8.1 (V5+V6)
5.6		Schutzzone (Bruststätte für Tagfalter) - Biotopfläche anrechenbar für Tagfalter; Maßnahmen siehe Ziffer 0,8.1 (V2+V3)
5.7		Schutzzone (Bruststätte für Tagfalter) - Biotopfläche anrechenbar für Tagfalter; Maßnahmen siehe Ziffer 0,8.1 (V2+V3)

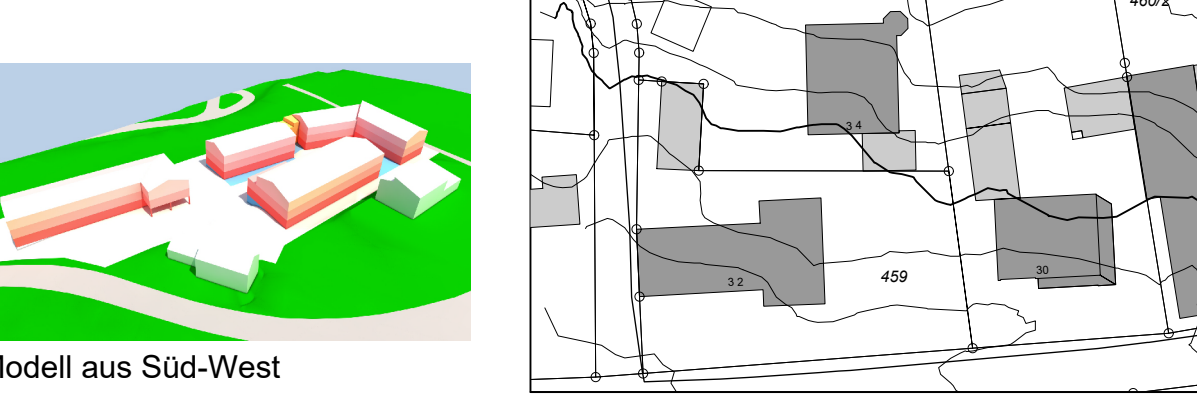
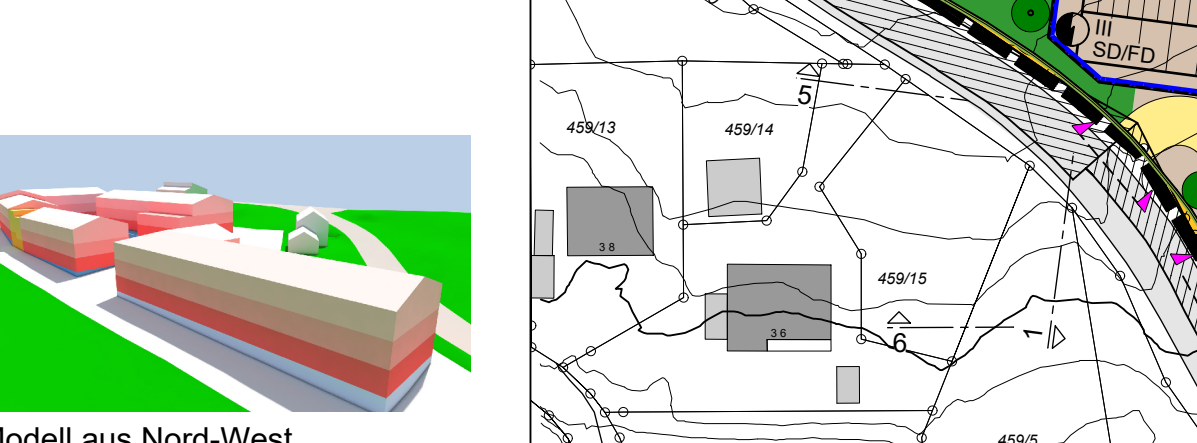
6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1	SD	Satteldach
6.2		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
6.3		Umgebung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
6.4		Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Stadtwerke Passau
6.5		Von Bauung freizuhalten Fläche (Abstand von 30m zur geplanten Fahrbahntrasse)

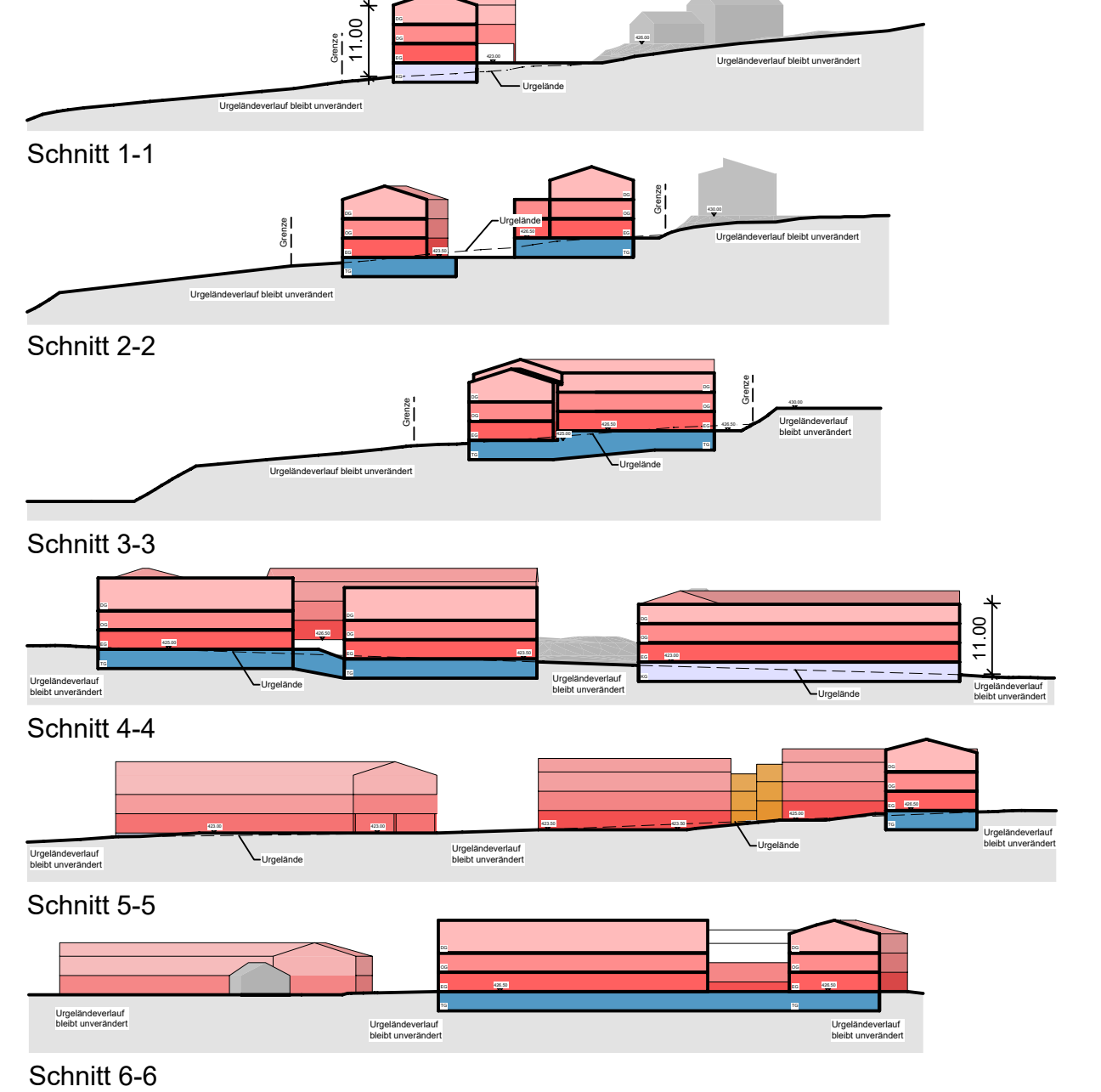
HINWEISE

	Bebauungsvorschlag mit Satteldach bei Hauptgebäude und Flachdach bei untergeordneten Gebäuden bestehende Grundstücksgrenze
	Höhenlinien mit Höhenangabe 0.NN
	topografische Linien bestehend
	Flurstücksnummer
	bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer
	bestehende Nebengebäude
	Flächengrößen
	Standortvorschlag für Regenrückhaltung/Löschwasserbehälter; öffentlich zugänglich
	Trafostation zur Versorgung des Gebietes (Standortvorschlag in Zufahrtstraße)

MI	1	1,5
WH ₁ 8,50m	II	
WH ₂ 11,00m	III	
SD/FD	o/g	



SYSTEMSCHNITTE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Das Baugebiet wird als Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt.
Maß der baulichen Nutzung	Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Grundflächen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig. Flächen mit Pflanzgeboten können zum Freistellungsrecht hinzugezogen werden. Ausnahme: Teilfläche von Flurnummer 471/10, Gemarkung Hackberg (Schutz-/Brutzone). Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,5 Für die Ermittlung der Geschossfläche ist die private Grundstücksfläche einsch. Flächen mit Pflanzgeboten (ohne Teilfläche von Flurnummer 471/10, Gemarkung Hackberg) maßgeblich. Zulässig sind max. 3 Vollgeschosse, auf Flurnummer 472/2, Gemarkung Hackberg maximal 2 Vollgeschosse. Die maximal zulässige Wandhöhe taleits beträgt bei 3 Vollgeschossen 11,00m, bei 2 Vollgeschossen ist eine maximale Wandhöhe taleits von 8,5m zulässig. Es gilt offene und geschlossene Bauweise (Riegelbauung), Gebäude über 50m sind zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Fluchttreppen oder Vordächer bis zu einer Tiefe von 2,0m ist zulässig, jedoch nicht im Bereich von festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsflächen.

0.1 GEBÄUDE	0.1.1 Dachform und Neigung	Hauptgebäude Satteldach, Dachneigung max. 25° Bei untergeordneten Bauteilen sind Flachdächer zulässig
0.1.2 Dachdeckung	Dachziegel und Dachpfannen, Foliendeckung mit Kies oder Dachbegrenzung	Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig
0.1.3 PV/Solar	Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig	
0.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE	0.2.1 Tiefgaragen, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.	
0.3 PKW- und FAHRRADSTELLPLÄTZE	0.3.1 Offene KFZ-Stellplätze und Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen zulässig. Bezüglich der Stellplatzanzahlung ist das zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Errichtung einschlägige Regelwerk anzuwenden. Dieses gilt auch für Fahrradstellplätze.	
0.4 BELEUCHTUNG / WERBEANLAGEN	0.4.1 Die Beleuchtung in den Außenanlagen ist in einer insekten schonenden Ausführung zu installieren (LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis 3000 Kelvin). Die Beleuchtung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Es sind nach unten abstrahlende Leuchten und intelligente Beleuchtungssysteme mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4m zu verwenden. Entsprechen Werbeanlagen nicht dem Art. 12 BayBO (verfahrensfreie Werbeanlagen) sind sie genehmigungspflichtig und mit der Stadt Passau abzustimmen. Werbeanlagen müssen nach Größe, Art, Gestaltung und Proportionalität so gestaltet sein, dass sie nicht verunstalten wirken und auch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, akustische Werbung sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.	

0.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind von sich überschneidenden Anlagen jeder Art (Bepflanzung, Bebauung, Stapelung, Zäune usw.) freizuhalten und freizuhalten, soweit diese mehr als 80cm über die Fahrbahnoberkante hinaus ragen. Von den Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden. Der Schutz vor evtl. Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen obliegt den einzelnen Grundstückeigentümern bzw. Bauwerbern. Evtl. anfallende Kosten für den Umbau von Entwässerungsanlagen (Bordsteinsenkungen, etc.) gehen zu Lasten des Antragstellers.

0.6 IMMISSIONEN

0.6.1 Passiver Schallschutz
Die Erhaltung eines Schallschutts von R wges von 30-47dB für die Außenbauteile von Außenräumen nach DIN 4109-1:2015-01 wird festgesetzt. Schallschutts sind möglichst auf den lüftungsgewandten Seiten einzuplanen. Die Anforderungen an die Fassaden kann der Anlage 7 des Schallschutzrichtlinien der IFB Eigenschek GmbH mit der Auftrag Nr. 3211569-RevA entnommen werden. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Es beinhaltet bereits die zu erwartenden Lärmemissionen der geplanten Nordtangente, der südlich gelegenen Autopflaststation und der nördlich gelegenen Sportanlagen. Durch die vorgeschlagene Riegelbauung kann der Schalleintrag in den südlichen Grundstücksbereich deutlich minimiert werden. Sollten die Gebäudestandorte innerhalb der Baugrenze nicht wie vorgeschlagen umgesetzt werden, ist das Schallschutzgutachten im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens entsprechend der geänderten Standorte zu überarbeiten und erneut nachzuweisen.

0.7 VERSORGUNG / ENTSGUNG

0.7.1 Versorgungsleitungen
Versorgungs- und Telefonleitungen sind im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen unterirdisch zu verlegen und an die vorhandene Infrastruktur anzuschließen. Vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen sind einsch. eines Sicherheitsabstandes von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Für die Gaschodruckleitung DN 250 PN40 ist ein beidseitiger Schutzstreifen von 2m einzuhalten, der nicht überbaut werden darf. Im Schutzstreifen sind keine Geländeänderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) und keine Grabungen ohne Genehmigung durch den Betreiber sowie die Errichtung eines Zaunes erlaubt. Der Betribsbereich ist ein uneingeschränktes Betretungsrecht im Bereich des Schutzstreifens einzuhalten. Für Bepflanzungen und Bebauungen gelten die Vorschriften des Versorgungsunternehmens

Hinweise:
Das Merkblatt der Stadtwerke ist zu beachten. Zur genauen Abstimmung ist es erforderlich, sich drei Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort in Verbindung zu setzen.

0.7.2 Entsorgungsleitungen

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser:
Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers hat mittels privater Hebeanlage über eine private Druckleitung zu erfolgen. Der Übergabepunkt auf die öffentliche Kanalisation erfolgt im Kreuzungsbereich der Strasse "Kr Pas 1". Vor dem Übergabeschacht ist ein privater Druckentspannungsschacht vorzusehen.

Oberflächenwasser:
Das anfallende Oberflächenwasser ist in einem privaten Regenrückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt über Sickerschächte auf dem Grundstück zu versickern. Ein entsprechender Standortvorschlag für die Regenrückhaltung ist in der Planzeichnung dargestellt.

Hinweise:
Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zur Behandlung/Versickerung des Niederschlagswassers liegt vor (Stadt Passau, unter Wasserbehörde, Erlaubnis 470u vom 20.01.2026) Die Entwässerungsplannungen sowie der genaue Verlauf der privaten Schmutzwasser-Druckleitung sind zu beachten und einzuhalten.

Die weiteren Details sind im Baugenehmigungsverfahren, bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 - Stadtentwässerung abzustimmen. Die Bestimmungen der Entwässerungs-satzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.
Sollten die tatsächlich versiegelten Flächen in der wasserrechtlichen Erlaubnis berücksichtigten, versiegelten Flächen überschreiten, ist ein entsprechender Tekturvertrag zum Einbringen von Stoffen in ein Gewässer im Rahmen der Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser über Bohrbrunnen zu stellen.

Die weiteren Details sind im Baugenehmigungsverfahren, bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 - Stadtentwässerung zu regeln.

Sollten die tatsächlich versiegelten Flächen in der wasserrechtlichen Erlaubnis berücksichtigten, versiegelten Flächen überschreiten, ist ein entsprechender Tekturvertrag zum Einbringen von Stoffen in ein Gewässer im Rahmen der Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser über Bohrbrunnen zu stellen.

Die weiteren Details sind im Baugenehmigungsverfahren, bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 - Stadtentwässerung zu regeln.

Sollten die tatsächlich versiegelten Flächen in der wasserrechtlichen Erlaubnis berücksichtigten, versiegelten Flächen überschreiten, ist ein entsprechender Tekturvertrag zum Einbringen von Stoffen in ein Gewässer im Rahmen der Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser über Bohrbrunnen zu stellen.

Die weiteren Details sind im Baugenehmigungsverfahren, bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 - Stadtentwässerung zu regeln.

0.8 GRÜNDORDNUNG

0.8.1 Gestaltung und Bepflanzung

Auf der Bauparzelle mit den Flurnummern 471, Gemarkung Hackberg, werden die nicht überbauten Flächen dauerhaft als Grünflächen angelegt und dauerhaft erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrten, Zugänge, Terrassen oder Stellplatzflächen benötigt werden.

Die Wiesenanteile sind maximal zu pro Vegetationsperiode zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren und zu verwerten. Düngung, Umbruch und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Die Ostfassaden der Gebäude C und D sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Stellplatzanlagen sind bei senkrechter Aufstellung nach jedem sechsten Stellplatz, bei Längsaufstellung nach jedem zweiten Stellplatz mit einem Baum 1. Ordnung auf ausreichender Standfläche (mindestens 9,0m²) zu bepflanzen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind sieben Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume für Stellplatzanlagen können hierbei angerechnet werden. Im Bereich der Gestaltung sind bei Pflanzmaßnahmen die Abstandsvorschriften des Versorgungsträgers zu beachten.

Arten und Qualitäten der zu pflanzenden Bäume und Heckengehölze sind gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 0,8.2.) auszuwählen. Die zu pflanzenden Bäume bleiben im Rahmen einer fachgerechten Pflege erhalten. Es muss sichergestellt sein, dass ein ungehindertes Durchkommen für Feuerwehr und Rettungskräfte jederzeit möglich ist. Die konkrete Ausgestaltung des "zweiten Rettungsweges" i.S.v. Art. 31 BayBO als baulicher Rettungsweg oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist jeweils im Zuge des Brandschutzschweizes bzw. im Zuge des baurechtlichen Verfahrens zu regeln.

Grünflächen außerhalb der Bruffläche I der Flugfläche für Tagfalter, die nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, sind als Wiesen- oder Rasenflächen anzulegen.

Schotter- und Kiesflächen sind für Vegetationsflächen unzulässig.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Gegenüber landwirtschaftliche genutzen Flächen ist ein Abstand von 4m für Gehölze über 2m Wuchshöhe einzuhalten. Für Gewächse bis 2m Höhe gilt ein Mindestabstand von 0,50m.

Artenschutz:
Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auf der städtischen Ausgleichsfläche existiert ein mindestens seit 2012 nachgewiesenes Vorkommen beider Arten der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Phengaris nausitarsis) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Phengaris teleius). Die Ermittlung der Verbotstabelle gemäß §44 Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen, die teilweise schon zu Genehmigung der Autopflaststation 2012 umgesetzt wurden und mittels Städtebaulichen Vertrag geregelt werden:

Die Schutzzone (Brutzone) ist als Lebensstätte von streng geschützten Tagfaltern als Extensivwiese zu erhalten und weiterzuentwickeln. Sie darf vor, während und nach den Bausarbeiten nicht beeinträchtigt werden und ist während der Bauphase durch Einzaunung gegen Bodenbewegungen oder Ablagerungen zu sichern. Als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind folgende Vorkehrungen (V1-V9) vom Vorhabensträger durchzuführen und mittels Städtebaulichen Vertrag zu regeln:

V1 Auf die Flug- und Fortpflanzungszeiten der beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge abgestimmte Pflege der städtischen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 471/3, Gemarkung Hackberg. Dies ist eine seit der Umsiedlung von Großen Wiesenknopf und Ameisenestern im Jahr 2012 durchgeführte Pflegemaßnahme. Diese hat innerhalb des Geltungsbereiches eine Größe von ca. 3.000m². Anders als für die Zukunft (siehe V2) vorgeschlagen war hierbei der erste Mahdtermin bis 15.08. angesetzt. Beschreibung der Pflege ab 2025 siehe V3.

V2 Auf die Flug- und Fortpflanzungszeiten der beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge abgestimmte Pflege der westlichen Teile der Fl.Nr. 471/10, Gemarkung Hackberg und 471, Gemarkung Hackberg (bezeichnet als "Schutzzone, Bruststätte für Tagfalter") Diese hat auf der Fl.Nr. 471/10, Gemarkung Hackberg eine Größe von 831m² und auf der Fl.Nr. 471, Gemarkung Hackberg, eine Größe von 305m². Ebenso wie in V1 wurde die Pflegemaßnahme seit 2013 mit dem ersten Mahdtermin bis 15.06. umgesetzt. Dieser erfolgt ab 2025 früher: Beschreibung der Pflege ab 2025 siehe V3.

V3 Auf die Flug- und Fortpflanzungszeiten der beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge abgestimmte Pflege. Aufgrund der Flächen als Streifen oder Ränder (Säume) stehen Witterung im Frühjahr und Fröhsommer muss besonders der erste Mahdtermin nach vom geschoben werden, damit Flugzeitpunkt der Falter genügend frische blühende Blütenköpfchen des Großen Wiesenknopfes (Sanguisorba officinalis) zur Verfügung stehen.

Die erste Mahd findet somit bis spätestens 01.06. statt. Bei der ersten Mahd werden mindestens 25% der Flächen als Streifen oder Ränder (Säume) stehen gelassen. Diese werden erst mit dem zweiten Mahd geschnitten. Die Lage dieser Streifen/Säume variiert jährlich. Die zweite Mahd erfolgt frühestens ab dem 15.09. Zwischen dem 01.06. und dem 15.09. herrscht Mahdruhe. Bei beiden Schnitten wird das Mähgut zwischen der Fläche auf der Fläche abgefahren und dann abtransportiert. Mulchmäh ist nicht geeignet. Sollte - z.B. witterungsbedingt - bis zum 01.06. keine Mahd möglich sein, darf nicht zu einem späteren Zeitpunkt im Juni gemäht werden. Der erste Schnitt muss dann stattdessen ganz ausfallen. Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz.

V4 Schaffung eines Trittsteins u.a. für Tagfalter entlang der Nordgrenze von Fl.Nr. 471, Gemarkung Hackberg. Seit 2012 Erhaltung und Weiterentwicklung der extensiv gepflegten Wiese mit Obstbaumreihe mit maximal zwei Mahden im Jahr. Mahdtermin siehe V3, nur Herbstmahd ist auf dem ca. 6 m breiten Streubereich zulässig.

V5 Verbindungskorridor ("Flugschneise") zwischen dem südlichen und dem nördlichen Teilbereich zur Erhaltung des Lebensraumkomplexes und zur Sicherung der Durchgängigkeit des bebauten Grundstücks Fl.Nr. 471, Gemarkung Hackberg. Ein mind. 15m breiter Streifen zwischen dem Baukomplex A im westlichen und dem Baukomplex B und E im mittleren und östlichen Teil der Fl.Nr. 471, Gemarkung Hackberg, wird - bis auf eine max. 3m breite Verbindungsgrasse zwischen den Baubereichen - als extensiv gepflegtes Grünland angelegt. Um die Attraktivität für die beiden Wiesenknopf-Ameisenbläulingsarten zu erhöhen und damit eine optimale Nutzung zu gewährleisten, wird bei der Herstellung Mähgut oder Dreschgut aus den bestehenden Wiesenknopf-Flächen verwendet und ggf. zusätzlich Großer Wiesenknopf eingebracht. Die Pflege erfolgt wie unter V3 beschrieben; ein zusätzlicher Mahdtermin vor dem 01.06. ist bei Bedarf möglich, es müssen keine Streifen oder Säume stehen gelassen werden.

V6 Randstreifen bzw. Randbereich als "Flugschneise" bzw. Trittstein westlich des geplanten Gebäudekomplexes A und entlang der Pas1 auf der Fl.Nr. 471, Gemarkung Hackberg. Auf einer Fläche von ca. 270m² wird nach Möglichkeit die bestehende Wiese erhalten und ggf. verbessert sowie wie in V5 beschrieben gepflegt.

V7 Bauzeilenregelung zur bauvorbereitenden Mahd: Die zum Abschleichen von Grasnarbe und Abtrag von Oberboden zur Baufeldfreimachung vorgesehenen Flächen werden ab Mitte Mai bis zur Baufeldfreimachung ab Mitte Juli mind. einmal monatlich gemäht, damit sich keine Blüten des Großen Wiesenknopfes entwickeln können. Damit wird ein Aufenthalt der Falter auf den Baufeldern und eine Eiablage im Baufeld verhindert.

V8 Bauzeilenregelung Oberbodenabtrag: Die zum Abschleichen von Grasnarbe und Abtrag von Oberboden zur Baufeldfreimachung vorgesehenen Flächen werden ab Mitte Juli abgeschoben. In diesem Zeitfenster sind die im Boden in den Ameisenestern befindlichen Larven der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge geschlüpft und als Imagines mobil, um sich aus dem durch Mahd (siehe V7) unattraktiv gemachten Baufeld hinaus auf die verbleibenden Lebensräume nördlich und südlich der Eingriffsfläche zu bewegen.

V9 Erhalt einer ausreichenden Population von Wirtsameisen: Auf den zur Baufeldfreimachung vorgesehenen Flächen wird vor dem Abschleichen des Oberbodens nach Nestern der Roten Knotenameise (Myrmica rubra) und der Trockenrasen-Knotenameise (Myrmica scabrinodis) gesucht. Diese werden mit Anleitung und Begleitung durch eine in Ameisenenschutz kundige Person auf der Fl.Nr. 471/3, Gemarkung Hackberg, im Randbereich zu der Obstbaumreihe (südliche Grundstücksgrenze) umgesetzt.

0.8.2 Pflanzenliste

Fremdländische Konifern, wie Thuja oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig. Für Heckpflanzungen und -falls verfügbar auch für Baum-pflanzungen - sind Gehölze autothroner Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 6.1 - Alpenvorland zu verwenden. Nach Möglichkeit sind Herkunft aus dem ostbayerischen Grundgebirge oder dem Molassehügelland zu nutzen.

Für Baum-pflanzungen innerhalb der Baufällchen sind folgende Baumarten zu verwenden:

Baume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammmumfang in 1m Höhe 14 - 16 cm

Baume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm/Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammmumfang in 1m Höhe 14 - 16 cm

0.8.3 Bodenmodellierung und Hangabstützung
Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Sie müssen, soweit genehmigungspflichtig, in den Bauvorschriften dargestellt werden.

Aufschüttungen mit einer Maximaleinigung von 1 : 1,5 (Höhe : Länge) und einer Höhe von maximal 2,0 m ab dem Urgelände sind zulässig.

Abgrabungen mit einer Maximaleinigung von 1 : 1,5 (Höhe : Länge) und einer Höhe von maximal 2,5 m ab dem Urgelände sind zulässig. Entstehende Böschungen sind mit grünlängen, standortgerechten, freiwachsenden Gehölzen zu bepflanzen und als Pflanzböschung zu unterhalten.

Böschungen können durch Stützmauern zur Geländeabstützung bis zu einer Höhe von 1,0 m ersetzt werden. Ausnahmen davon bilden Stützmauern innerhalb der Baugrenzen. Hier ist eine Höhe von 3,5 m zulässig.

Stützmauern zur Geländeabstützung außerhalb der Baugrenzen sind ausschließlich in Trockenbauweise aus Findlingen, Granitblöcken oder Drahtschotterkörben zu erstellen.

0.8.4 Flächenversiegelung, Rückhaltung von Oberflächenwasser

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschiebungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zugänge, KFZ-Stellplätze, Wege und Terrassen sind in offener, wasserundurchlässiger Bauweise in Ober- und Unterbau herzustellen, wie z.B. als Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster, Rasenpflaster oder Rasengittersteine.

Mindestens 70% der Tiefgaragen-Bodenflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Verkehrs- oder Parkfläche benötigt werden.

Das unbelastete, auf Dach-, Hof- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und nach einer ausreichenden Niederschlagsbehandlung gedrosselt über Sickerschächte auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Rückhalteeinrichtung kann bei entsprechender Ausführung und Dimensionierung auch als Löschwasserentrichtung (siehe 0.7.3) ausgeführt werden. Die Versickerungsfähigkeit wurde durch das Ingenieurbüro Geoplan GmbH in Osterhofen mit Vorgangsnummer 446041 vom 15.05.2025 entsprechend nachgewiesen. Bei der Lage der Sickerschächte ist zu berücksichtigen, dass diese nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen zulässig sind. Es erfolgt keine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation bzw. öffentliche Entwässerungseinrichtungen. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist nicht gestattet.

Die zur Versickerung notwendige wasserrechtliche Genehmigung liegt bereits vor. Sollten die tatsächlich versiegelten Flächen die in der wasserrechtlichen Erlaubnis berücksichtigten, versiegelten Flächen überschreiten, ist ein entsprechender Tekturvertrag zum Einbringen von Stoffen in ein Gewässer im Rahmen der Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser über Bohrbrunnen zu stellen.

0.8.5 Einfriedung

Einfriedungen sind ausschließlich als Maschenendrahtzaun, Drahtgitterzaun oder Holzstaketenzaun bis 1,2m Höhe ohne befestigtes Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mind. 10cm und nur in Verbindung mit frei wachsenden Sträuchern zulässig. Alternativ kann eine Gehölzhecke gepflanzt werden. In den Ausgleichsflächen und Schutzzonen sind Einfriedungen unzulässig. Um die Durchlässigkeit zu gewährleisten sollte im gesamten Baugebiet möglichst auf Einfriedungen verzichtet werden.

0.8.6 Zeitliche Vorgaben

Die vorgeschriebenen gründerischen Maßnahmen und die vorgenannten Maßnahmen zum Artenschutz auf der Schutzzone und auf den beiden Flugschneisen, sowie in den einzelnen Festsetzungen nichts anderes gefordert ist, vom Eingriffsverursacher möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiterzuentwickeln. Die Flächen sind dauerhaft zu sichern. Die Regelung hierzu hat über einen Städtebaulichen Vertrag zu erfolgen.

0.8.7 Zuordnung der Ausgleichsflächen

Dem Bebauungsplan werden zwei Ausgleichsflächen zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche A ist eigentumsbezogen zweigeteilt. Die Teilflächen liegen nördlich angrenzend an die Mischgebiete der auf der privaten 8m breiten Restfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 471, Gemarkung Hackberg (ca. 1400m²) und unmittelbar nördlich angrenzend daran auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 471/3, Gemarkung Hackberg (ca. 3.000m², davon ca. 2.500m² für die Mischgebiete und ca. 500m² für die Fläche der Autopflaststation auf dem Grundstück mit der Flurnummer 471/10, Gemarkung Hackberg) in öffentlicher Hand der Stadt Passau. Diese Ausgleichsfläche A wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit eingegeben.

Der restliche Ausgleich liegt auf einer externen Ausgleichsfläche B in öffentlicher Hand des Landkreises Passau ausserhalb des Stadtgebietes Passau (Siehe Hinweis 0.9.1.1)

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse bezüglich der streng geschützten Tagfalter wird im Bebauungsplan außerdem eine weitere Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 471/10, Gemarkung Hackberg (ca. 831m²) als Schutz- und Brutzone mit einer T-Linie umrandet und farblich gekennzeichnet.

0.9 HINWEISE

0.9.1 Oberboden
Abgeschobener Oberboden ist so zu sichern, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand, getrennt nach Krume und Oberboden). Eine Deponierung sollte möglichst vermieden werden. Der überschüssige Boden sollte auf landwirtschaftlichen Flächen ausgebracht werden. Hinsichtlich möglicher Eingrünungen wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AKBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen.

0.9.2 Eingrünung
Hinsichtlich möglicher Eingrünungen wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AKBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen.

0.9.3 Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist kein bekanntes Bodendenkmal durch die Planung betroffen. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalgeschützebehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

0.9.4 Transformatoranlage

Zur Versorgung des Baugebietes ist die Errichtung einer Transformatoranlage erforderlich. Diese benötigt eine Fläche von ca. 35m² und sollte in der Nähe der Zufahrt an der Hauptstrasse nach Tiefenbach bzw. an der norwestlichen Ecke des Baugebietes vorgesehen werden. Ein entsprechender Standortvorschlag ist in der Planzeichnung dargestellt.

0.9.5 Geplante Nordtangente

Die geplante Nordumgehung von Passau ist Teil des Bundesverkehrswegeplanes. §16 FStrG: Bundesplannungen haben grundsätzlich Vorrang vor Orts