

1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GI

Industriegebiet § 9 BauNVO - unverändert gem. "GE-GI Patraching Ost" 6. Änderung

GRZ
0,8

o/g

WH...
15,00m

III

höchstzulässige Grundflächenzahl

Bauweise offen/geschlossen

Wandhöhe, höchstzulässig - gemessen über Urgelände

zulässig max. 3 Vollgeschosse

— neu

1.2 Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

1.3 Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche, privat

private Verkehrsfläche besonderer Nutzung, hier Fußgängerbereich

Fußweg, öffentlich, mit Straßenbegrenzungslinie

1.4 Maßnahmen der Landschaftspflege § 9 (1) Nr. 25 BauGB

V5

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt vorhandener Vegetation, Maßnahmennummer mit Bezug auf textliche Festsetzung 2.8

private Freiflächen, hier Grünanlagen

Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen

Pflanzgebot für Schutzpflanzen

1.5 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des gesamten Bebauungsplanes "GE-GI Patraching-Ost", 7. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier GI von GE

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

mit Leitungsrecht belastete Fläche (1,5m beidseitig der Leitung) zu Gunsten der Stadt Passau. Verlegung nur nach Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig, hier Stadt Passau.

Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen Lärmimmissionen (siehe Festsetzungen Urplan)

1.6 Planzeichnung

1.6.1 Lageplan M 1:1000

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Bestandteile

2.1.1 Die 7. Änderung des Bebauungsplans besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und den Festsetzungen durch Text in der Fassung vom **XX.XX.XXXX**. Die Begründung sowie Fachgutachten zu Immissions- und Artenschutz sind beigelegt.

2.2 Geltungsbereich

2.2.1 Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans "GE-GI Patraching Ost" ergibt sich aus der Planzeichnung. Er beinhaltet teilweise die Geltungsbereiche der 3. Änderung vom 30.07.2008, der 5. Änderung vom 04.08.2010 sowie der 6. Änderung vom 24.08.2011 mit förmlicher Befreiung betreffend die Fl.-Nr. 487, 487/7, 490/1, 490/6 und 490/7, Gemarkung Hacklberg vom 25.08.2021.

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

2.3.1 GI unverändert gem. "GE-GI" Patraching-Ost" 3. Änderung

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

2.4.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus Festsetzung zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Wandhöhe. Maßgeblich für die Ermittlung der GRZ ist die Fläche des Geltungsbereichs der 7. Änderung. Für den Änderungsbereich entfällt die bisherige Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ).

2.5 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO und überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

2.5.1 unverändert gem. "GE-GI" Patraching-Ost" 6. Änderung: zulässig ist sowohl offene wie geschlossenen Bauweise

2.5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) werden durch Baugrenzen definiert. Die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 sind einzuhalten.

2.6 Dachgestaltung § 9 (4) BauGB

2.6.1 **Dachform:**
GI: zulässig sind Flachdach, Satteldach, Shed- und Pultdach
Flachdächer sind, soweit nicht vollständig von PV überdeckt, als Grundach auszuführen

2.7 Grünordnung

2.7.1 **Bodenversiegelung:** Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Wenig belastete Flächen und Stellplätze sind soweit wie möglich in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrasen oder Schotterdecke) zu gestalten.

2.7.2 **Schutz des Oberbodens:** Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschieben, in Mieten zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidegras oder Leguminosen anzusäen.

2.7.3 **Pflanzenlisten:**
Großkronige Laubbäume (Bäume 1.Ordnung)
Hochstämmen (3xv, mB), Stammumfang > 12-14 cm
Spitzahorn Acer platanoides
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche Quercus robur
Winterlinde Tilia cordata

2.7.3.2 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)
Hochstämmen (3xv, mD), Stammumfang > 12-14 cm
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Mehlbeere Sorbus aria
Vogelbeere Sorbus aucuparia
Vogelkirsche Prunus avium

2.7.3.3 Laubsträucher, (2xv, oB) 60-100
autochthone Herkunft
Haselnuss Corylus avellana
Hulander Sambucus nigra
Hundsrose Rosa canina
Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare
Kornelkirsche Cornus mass
Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Salweide Salix caprea
Weißdorn Crataegus monogyna
Wildbirne Pyrus communis
Wolliger Schneeball Viburnum lantana

2.8 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

2.8.1 **Verzicht auf Nachtbauarbeiten:** Es erfolgen keine Nachtbauarbeiten sowie Arbeiten in der Dämmerung (sobald Beleuchtung erforderlich ist) im Zeitraum April bis August.

2.8.2 **Vorgaben Beleuchtung:** Eine Beleuchtung der Umfahrung erfolgt über eine bestehende Beleuchtung an den Hallengebäuden. Es ist keine Wegebeleuchtung vorgesehen. Bei jeglicher Beleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen mit max. 2700 Kelvin und sehr geringem Blaulichtanteil zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Eine Beleuchtung/Bestrahlung von Gebäuden ist nicht zulässig. Durch eine sparsame und zielgerichtete Beleuchtung von Gebäude und Wegen erfolgt eine Minimierung von Streulicht ins Umfeld (Beleuchtung von oben nach unten, geringe Lichtpunkt-höhen, gekapselte Bauweise, ggf. Einsatz von Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren oder Dimmern, Reduzierung der Beleuchtungsstärke und der Beleuchtungsdauer). **Beleuchtung Baustelleneinrichtungsfläche:** Baustelleneinrichtungsflächen mit Beleuchtungs-erfordernis, in bisher unbelasteten und unbeleuchteten Gebieten, sind abgerückt von Gehölz-beständen einzurichten. Eine Beleuchtung/Bestrahlung von Gehölzbeständen ist nicht zulässig

2.8.3 **V5_Gehölzerhalt:** Der nordöstlich und südöstlich gelegene Gehölzbestand bleibt erhalten.

2.8.4 **V6_Vorgaben Gehölzfüllung:** Die Fällung der Gehölze im Bereich der gehölzbestockten Beisung östlich der Werkszufahrt erfolgt möglichst bodenbündig im Zeitraum Oktober bis Februar ohne ein Befahren der Fläche, da sich die Haselmaus bereits in ihren Winter-quartieren aufhält. Die Entfernung der Wurzelstöcke erfolgt ab Mai. Ein Teil des Gehölzschnitts sowie der Wurzelstöcke kann im verbleibenden Gehölzbestand als Strukturanreicherung verbleiben. **Alternativ:** Eine Rodung der Gehölze (inkl. Entfernung der Wurzelstöcke) erfolgt im Oktober (Zeitraum nach der Fortpflanzungszeit und vor dem Winterschlaf). Nach der Rodung muß der Gehölzschnitt noch für einige Tage im Baufeldbereich verbleiben, um möglicherweise betroffenen Haselmäusen die Gelegenheit zur Flucht zu bieten. Die Gehölzentnahme hat sich nach den gesetzlichen Vorgaben des § 39 BNatSchG zu richten und ist nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März eines jeden Jahres zulässig.

2.8.5 **V7_Vegrämung:** Nach dem erfolgten Gehölzschnitt ist die Fläche bis Baubeginn kurzzuhalten. Aufkommende Gehölze inkl. Brombeeraufwuchs sind regelmäßig (ggf. in 2-wöchigem Rhythmus) zurückzuschneiden, damit der Eingriffsbereich unattraktiv für jegliche Arten bleibt (keine Nistmöglichkeiten, keine Versteckmöglichkeiten). Das Schnittgut ist jeweils abzutrans-portieren. **Alternativ:** Nach der Entnahme der Wurzelstöcke im Mai erfolgt ein sofortiger Baubeginn oder eine Baufeldfreimachung mit dem Abschieben des Oberbodens im Eingriffsbereich.

2.9 Entwässerung

2.9.1 **Entwässerung allgemein:** Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahes Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gedrosselt gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. 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 Entwässerungs-satzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800m² 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 Bauherren zu tragen. Garagen und Stellplatzzufahrten bzw. Stellplätze sind möglichst versickerungsfähig auszubilden, um den Anfall von Oberflächenwasser möglichst gering halten zu können. Ein Oberflächen-wasserabfluss auf angrenzende öffentliche Verkehrsflächen, Bahn- und Privatgrundstücke ist nicht zulässig.

2.9.2 Oberflächenwasser ist, soweit es baugrundtechnisch nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, in entsprechenden Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Die Regenwasserableitung ins Mischkanalsystem, das Volumen der Rückhaltung und die Menge des Drosselabflusses ist mit der Dienststelle 450/Stadtentwässerung abzustimmen. Es sind Maßnahmen zur Drosselung der Zuflussmenge über geeignete Regenwasser-rückhaltungen zu treffen. Die erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt des ersten Abwasseranfalls zu stellen.

2.10 Abwehrender Brandschutz

2.10.1 **Flächen für die Feuerwehr:** Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen etc. sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 15 Abs. 2 BayBO a. F. (nummehr Art. 12 BayBO n. F.) erlassen und in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Februar 2007) einzuhalten.

2.10.2 **Löschwasser:** Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist für den Grundschutz und die Sicherstellung eines darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz sicherzustellen (DVGW-Arbeitsblatt W 405). Für die Löschwasserentnahme aus dem Wasserleitungsnetz sind Überflurhydranten zu verwenden.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "GE-GI Patraching Ost" v. 02.06.1982 mit Änderungen vom 12.12.1990, 30.07.2008, 27.05.2009, 04.08.2010 und 24.08.2011

4. VERFAHRENSVERMERKE

4.1 Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat in der Sitzung vom 16.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **XX.XX.XXXX** ortsüblich bekannt gemacht.

4.2 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **XX.XX.XXXX** wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **XX.XX.XXXX** bis **XX.XX.XXXX** beteiligt.

4.3 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **XX.XX.XXXX** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **XX.XX.XXXX** bis **XX.XX.XXXX** im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde ein Aushang als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im Neuen Rathaus, vor Zimmer 206, Anschrift: Rathausplatz 3, 94032 Passau, während der Dienststunden vorgehalten. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4.4 Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom **XX.XX.XXXX** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **XX.XX.XXXX** festgestellt.

STADT PASSAU, den **XX.XX.XXXX**

.....
(Ober-) Bürgermeister

4.5 Ausgefertigt

STADT PASSAU, den **XX.XX.XXXX**

.....
Oberbürgermeister

4.6 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **XX.XX.XXXX** gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

STADT PASSAU, den **XX.XX.XXXX**

.....
Oberbürgermeister

Bebauungsplan
"GE-GI Patraching Ost" Gemarkung Hacklberg
7. Änderung - beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

Bearbeitung Bebauungsplan
Friedl und Partner Architekten
Dr.-Hans-Kapfinger-Straße 14a
94032 Passau
Tel.: 0851-9665543-0
www.architektur-passau.de
info@architektur-passau.de

Vorentwurf	04.2026	a
Entwurf	07.2026	b
Entwurf	09.2026	c

3. HINWEISE

3.1 Bahnanlagen

Niederschlagswasser darf nicht auf Bahngrund abgeleitet werden. Blendwirkungen auf den Bahnverkehr sind auszuschließen.

3.2 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zu Tage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

3.3 Hinweise zur Planzeichnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "GE-GI Patraching-Ost", 3. Änderung vom 30.07.2008

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "GE-GI Patraching-Ost", 5. Änderung vom 20.08.2010

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "GE-GI Patraching-Ost", 6. Änderung vom 24.08.2011

Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer

Bestehende Nebengebäude

private Verkehrsfläche besonderer Nutzung, hier Fußgängerbereich innerhalb der Baufelder

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, hier bestehendes privates Drosselbauwerk Stauraumkanal DN 1400

Fläche mit Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, Maßnahmennummer mit Bezug auf textliche Festsetzung 2.8

Bestehende Grundstücksgrenze mit Grundstein

498

Flurnummer, hier 498

Mischwasserkanal

Trinkwasserleitung

Stromleitung / Leerrohrtrasse

privater Löschwasserbehälter Bestand

privates Bahngleis, stillgelegt

ursprünglicher Verlauf der Werkszufahrt

Höhenlinie Bestandsgelände, hier 418,0m ü. NN