PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- **GE** Gewerbegebiet (§8 Abs. 1+2 BauNVO)
- **GI** Industriegebiet (§ Abs. 1+2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- **BMZ 8,0** Baumassenzahl höchstzulässig, hier z.B. 8,0 (siehe Planeintrag)
- **GRZ 0,7** Grundflächenzahl höchstzulässig
- **V** Zahl der Vollgeschosse max. zulässig, hier z.B. V (siehe Planeintrag)
- **WH 11,50** Höhe der baulichen Anlage (§16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO); hier z.B. 11,50m (siehe Planeintrag)

  Die als Höhenfestsetzung geeichte Wandhöhe definiert sich wie folgt:
  Wandhöhe ist der Schnittpunkt der gedachten oder vorhandenen Verlängerung der traufseitigen Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
  Im Falle eines Flachdaches ist die Wandhöhe der Schnittpunkt der gedachten oder vorhandenen Verlängerung der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Attika. Dachgauben, Zwerggiebel und Abstellvorrichtungen von Balkonen und Dachterrassen zählen nicht zur Außenwand.

3. Bauweisen, Baugrenzen

- Baugrenze (Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.)
- g geschlossene Bauweise

4. Verkehrsflächen

- Hauptverkehrsstraße, öffentlich (einschließlich Gehweg)
- Hauptweg (öffentlicher Feld- und Waldweg, Anlieger bis 3.5 t frei)
- Wald- und Feldweg, öffentlich / Wanderweg, überörtlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Anfahrtsbereiche (Planzeichen gibt nicht die genaue Lage an)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen (Regenwasserrückhaltung bzw. Löschwasserbehälter) öffentlich zugänglich
- RRB Regenrückhaltebecken

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Unterirdische Hauptver- und entsorgungsleitung
- Sonstige Schutzflächen und Freihaltende Flächen, Flächen mit besonderen Beschränkungen (110kV Doppelleitung)

  Die Schutzzone der Leitung beträgt 30,0m beiderseits der Leitungsachse. Darin enthalten ist die Sperrzone der Baubeschränkungszone die im Maßbereich 13-14 10,00m beiderseits der Leitungsachse beträgt. Innerhalb der Baubeschränkungszone bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen.

  Die Richtigkeit des Leitungsverlaufes auf dem beiliegenden Lageplan ist ohne Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur.

  Gemäß DIN EN 50341-1, Abschnitt 5.9 sind bei 110kV folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7,00m, Gelände: 6,00m, Bauwerke: 5,00m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer 11,00m, Sportflächen: 8,00m, Zäune usw.: 3,00m, Bepflanzung 2,50m.

  Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

  Sämtliche Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art in den angegebenen Baubeschränkungen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmasten usw.

  Eine Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone ist nicht zulässig. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

  Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch gerade können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt, bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

  Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneerutschlungen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Dies ist gerade in Bereichen von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden zu beachten. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

9. Grünflächen

- Straßenbegleitgrün, öffentlich
- von jeglicher Bebauung und sonstiger Betrieblicher Nutzung freizuhaltende Fläche, außer unterirdischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Ausnahmeschutz) private Grünfläche

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

- Wasserflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft

- Flächen für die Forstwirtschaft
- B Bannwald

13. Planungen Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- zu erhaltende Einzelbäume
- zu erhaltende Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern
- zu pflanzende Einzelbäume gem. Planzeile
- zu pflanzende Bäume und Sträucher gruppenweise oder flächige Gehölzpflanzung gem. Pflanzliste

Dem Standort und der Funktion entsprechend ist die Eingrünung landschaftsgerecht und in Anlehnung an diese vorhandene Vegetation vorzunehmen.

Die Artenzusammensetzung ist der "potentiellen natürlichen Vegetation" anzugleichen mit Gehölzen des

a) Eichen-Hainbuchenwaldes bzw. Hainsimsen-Tannenbuchenwaldes des in den nördlichen Bereichen; und zwar als

- V Verkehrsgrün: geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern oder Alleeartig
- G Geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung und Abschirmung
- L Lockere Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern

Schutzbereiche gem. BayNatSchG

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§5 Abs.4, §9 Abs.6 BauGB), hier: Biotop der Stadtbiotopkartierung mit Nummer, zu erhalten
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Abwasserkanal, unterirdisch) zugunsten der Stadt Passau
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- LWB Löschwasserbehälter, unterirdisch, öffentlich
- Baumsturzzonen / auf Grund Baumwurfgefahr einzuhaltender Gebäudeabstand von 25m
- Bahnanlagen
- geplante Gleisanlage

16. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Best. Wohngebäude, best. Wirtschaftsgebäude und Gewerbliche Räume
- 182/44 Flurstücksnummer
- 373 Höhenlinien mit Höhenangaben ü.NN
- zu entfernende oder abzulassende Bauteile / Flächen / Leitungen usw.

Hinweis: Die aufgeführten Leitungsführungen können Abweichungen enthalten. (hinsichtlich Genauigkeit kann keine Gewähr übernommen werden).
Der Bauherr hat selbstverantwortlich die Trassen der Leitung zu überprüfen. Rechtliche Ansprüche können nicht geltend gemacht werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Festsetzungen nach Art. 98 BayBO - äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

0.1 Feld- und Waldweg
Der öffentliche Feld- und Waldweg ist mit Schotterbeleg auszurüsten.
Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

0.2 Geländeaufschüttungen/Böschungen
Die im Urplan vorgesehenen Flächen für Geländeaufschüttungen/Böschungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen entfallen.
Geländeaufschüttungen sind max. 3m zu einer Höhe von 3,0m zulässig.
Sie dürfen nicht steiler geneigt sein als 1:1,5 und müssen an das ursprüngliche Gelände anschließen.

0.3 Versorgungs- und Telefonleitungen

0.3.1 Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

0.4 Oberflächenwasser- und Schmutzwasserentsorgung
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 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 mit entsprechender Drosselung 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.
Für die Einleitung über das Regenrückhaltebecken in den Hammerbach ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich, das die Stadt Passau beantragt, betreibt und zur Ausführung bringt.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung 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 800qm 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. Als Hilfestellung wird das beiliegende DWA - Themenblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

0.5 Löschwasserversorgung
Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz sowie zur Sicherstellung eines etwa darüber hinaus gehenden Objektschutzes ist in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W405 sicher zu stellen.
Der Unterirdische Löschwasserbehälter ist entsprechend der Norm DIN14230 auszurüsten. Die erste Löschwasserentnahmemöglichkeit muss aber grundsätzlich über Hydranten (zusätzlich zum LWB) gegeben sein, welche voneinander je nach Bebauung maximal 80 bis 120m voneinander entfernt sind und aus denen mind. 600-800 l Löschwasser für den ersten Angriff entnehmbar sind. Entnahmemöglichkeiten für den ersten Löschangriff aus Hydranten sind in ausreichender Anzahl vorzusehen. Aus Gründen der schnelleren Einsatzmöglichkeit und leichteren Auffindbarkeit sind für die Löschwasserentnahme aus dem Wasserleitungsnetz möglichst Überflurhydranten nach DIN EN 14384 zu verwenden.
Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche geeigneten Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300m berücksichtigt werden.
Die erforderliche Löschwassermenge ist je Bauvorhaben im Zuge der Bauvorlagenplanung zu überprüfen.

0.6 Flächen für die Feuerwehr
Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (notwendiger Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind für "Feuerwehrflächen mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Februar 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 möglich ist.
Die Möglichkeiten zur Aufstellung von Drehleitern sind dabei auch im Hinblick auf das Schutzziel wirksame Löscharbeiten besonders zu beachten.

0.7 Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nicht reflektieren, nicht drehen, blinken oder projizieren.
Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampfhochdrucklampen zu verwenden.

0.8 Fahrräder
Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Zahl (bei Handwerks- und Industriebetrieben 1 Stellplatz je 300qm Nutzfläche, Größe mind. 1,25qm pro Fahrrad, sowie in geeigneter Beschaffenheit zu errichten. Der Rahmen muss abgeschlossen werden können. Die Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig, über Rampen oder Treppen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

0.9 Immissionsschutz
Im Rahmen des Bauantrages ist ein Immissionsgutachten nach der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

B Grünordnung

0.1 Begrünung der nicht überbauten Flächen
Ergänzend:
Die Anlage von reinen Schotter- und Kiesflächen anstelle von Grünflächen ist aus Gründen des Ortsbildes und der Biologischen Vielfalt nicht zulässig. Ausnahme, dicht begrünte Kiesgärten. Abweichend von der Pflanzliste 0.16 sind bei Pflanzungen Nadelgehölze, Wellpappel, Spitze Trauberkirsche und Weideröser nicht zulässig.

0.14
Ergänzend:
Die gemäß Planzeichnung innerhalb und außerhalb der Baugrenzen als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind zu erhalten und während der Bauausführenen wirksam vor Beeinträchtigungen nach der DIN 18920 und RAS-LP-4 zu schützen. Insbesondere ist die Linde an der Kapelle zur Erhaltung ihrer Vitalität als wichtiges gestaltwirksames Element zu schützen.
Der Wurzelbereich unter der Krone darf über Über die schon bestehende Versiegelung hinaus nicht weiter versiegelt werden. In gleicher Weise sind die Eiche auf dem Baugrundstück Flur-Nr. 283/7, die Eichen auf Flur-Nr. 286/3, sowie die Obstbäume bei gewerblicher Umnutzung auf Flur-Nr. 286/6 zu schützen.

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

0.1 Artenschutzrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Tierwelt

0.1.1 Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht zwischen 1. März und 30. September) durchgeführt werden. Fällungen von Höhlenbäumen dürfen aufgrund ihrer Bedeutung als Quartier für Baumfledermäuse nur nach Vorkontrolle durch eine fachlich versierte ökologische Baubegleitung im September/Oktober (im September ausnahmsweise nur, wenn keine Vogelbrut mehr festgestellt wird) geplant werden.

0.1.2 Geplante Stammabschnitte mit Höhlen sind wieder an geeigneter Stelle mit einer ökologischen Baubegleitung auszubringen. Pro betroffene Baumhöhle sind zum Ausgleich je 3 künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter und je 3 Fledermauskästen unterschiedlichen Baujuys im Umfeld auszubringen.
Nistkästen sind über 10 Jahre, Fledermauskästen über 15 Jahre zu erhalten und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Vogelkästen sind zur Aufrechterhaltung der Funktion jährlich, am Boden geschlossene Fledermauskästen alle 3 Jahre zu reinigen.

0.1.3 Im Außengelände sind aufgrund der Wald- und Gewässernähe nur insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED oder Natriumdampf- Niederdrucklampen zu verwenden. Eine Abstrahlung in den Wald ist zur Vermeidung von Irritationen für nachtaktive Tiere, z.B. Fledermäuse, unzulässig.

0.1.4 Zwischen Zaunfeldunterkante und Boden ist ein Abstand von 10cm einzuhalten, damit das Gelände für Kleintiere wie Igel und Molche durchlässig bleibt.

0.2 Festsetzungen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von naturschutzbedeutsamer Vegetation, des Artbestandes und des Naturhaushaltes

0.2.1 Der Madesü3-Hochstaudensaum in der Senke auf Flur Nr. 286/9 ist mit einer biologischen Baubegleitung zu Beginn der Baumaßnahme auszugrenzen, zu sichern und in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Passau an einer geeigneten Stelle am bestehenden Regenrückhaltebecken wieder auszubringen.

0.2.2 Während der Geländeumgestaltung ist entlang des bestehenden Weidrandes im Osten (Flur Nr. 286/9) ein wirksamer Schutzzaun (z.B. ein 0,75m hoher Holzbohlenzaun) aufzustellen, damit ein Befahren, eine Überschüttung der ökologisch sensible Vegetation sowie ein Eintrag von Bodenaufwirbelungen bei Starkregen vermieden wird.

0.2.3 Monitoring der hydraulischen Situation des Steppbachs/Rotbachs im Bereich der Einleitstelle über 3 Jahre ab dem Zeitpunkt der vollständigen Bebauung des Grundstücks aufgenommen.

Hinweise

1. Artenschutzmaßnahmen an Gebäuden
   Zur Förderung von an Gebäuden brütenden Vogelarten, z.B. Schwalben, Mauersegler, Sperling und Hausrotschwanz wird die Anbringung von künstlichen Quartieren an den Fassaden vorgeschlagen. 5- dazu Beispiele im Anhang Umweltbericht.
2. Anlage von artenreichen Wiesen im Außengelände
   Zur Förderung der heimischen Wiesenvielalten wird zur Begrünung der nicht überbauteren Flächen, - soweit in die Gestaltung der Außenanlagen integrierbar - die Anlage einer artenreichen Wiesenansaat mit Regiosaatgut der Herkunftsregion 16 mit der im Anhang des Umweltberichtes enthaltenen Artenliste empfohlen. Anlehnte empfohlen. Die Wiese sollte möglichst extensiv mit nur 2-maliger Mahd/Jahr gepflegt werden.

Für alle weiteren Planzeichen und Festsetzungen gilt der Rechtsverbindliche Bebauungsplan "GE/GI Sperrwies, 4. Bauabschnitt"

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom 27.02.2019 mit Begründung hat vom 05.04.2019 bis 13.05.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 11 vom 27.03.2019 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 28.03.2022 gemäß §10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 13.04.2022
STADT PASSAU

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß §10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 16 am 13.04.2022 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 13.04.2022
STADT PASSAU

Oberbürgermeister

PASSAU
Leben an drei Flüssen

BEBAUUNGSPLAN

"GE/GI SPERRWIES - 4. BAUABSCHNITT"
4. ÄNDERUNG
GEMARKUNG HEINING

M 1 : 1000