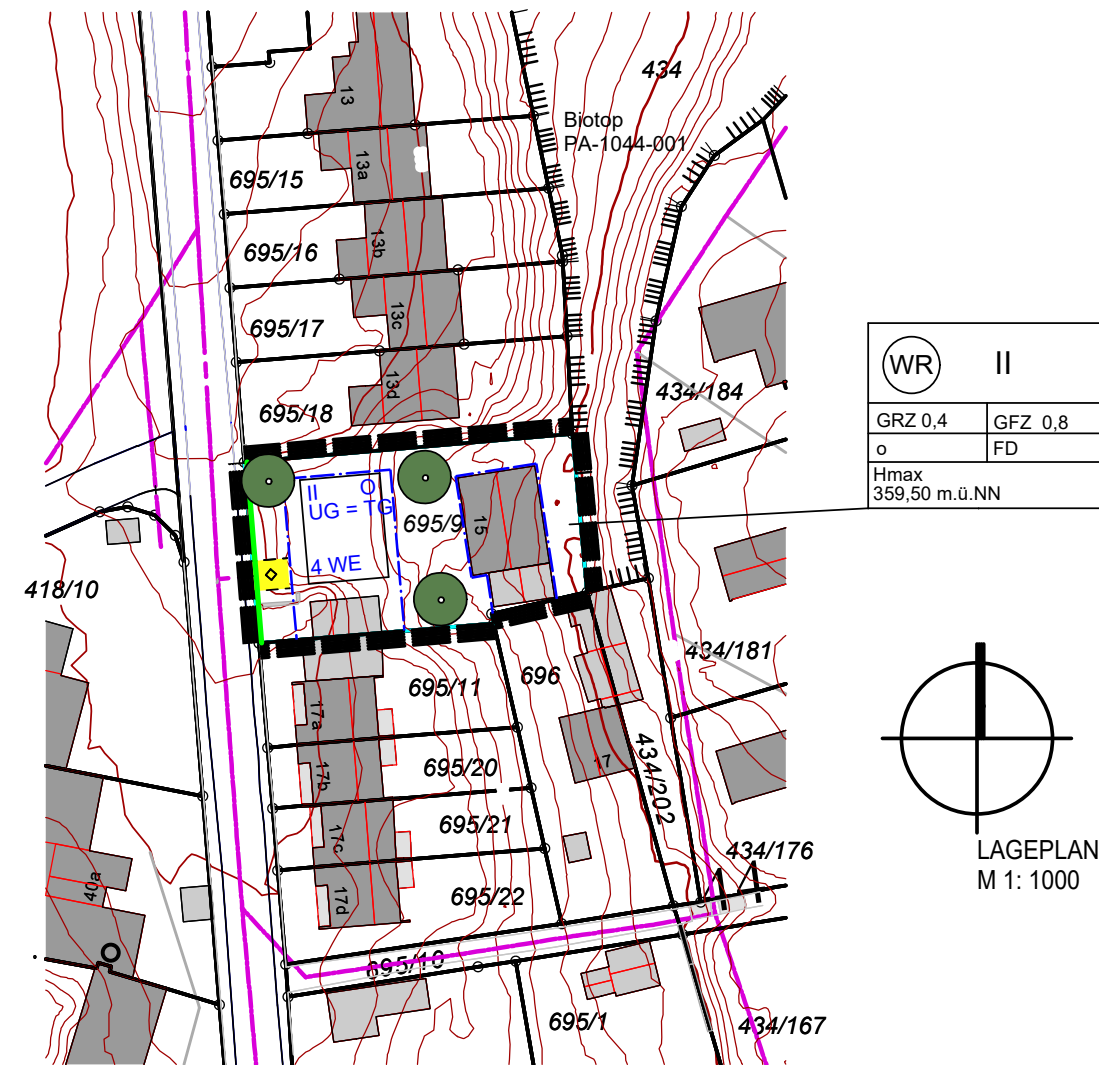
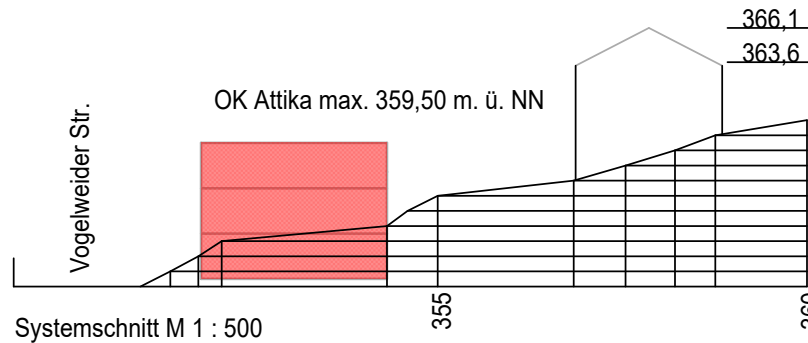
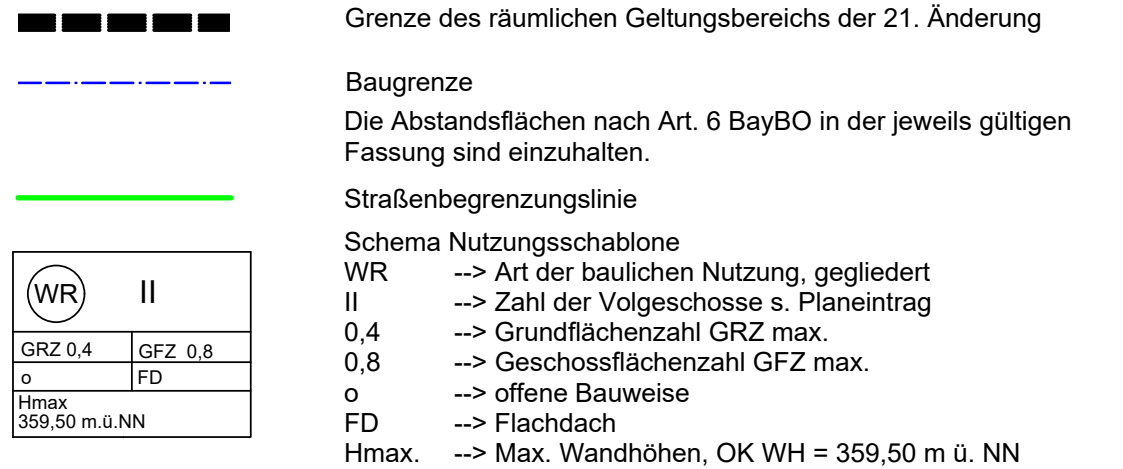
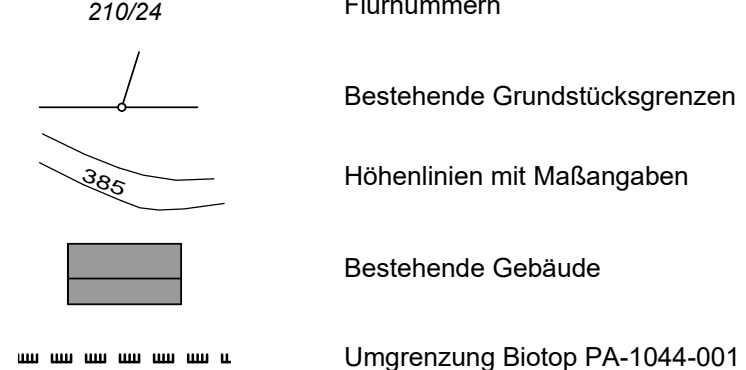




A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN



HINWEISE



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - GRZ Max. zulässige Grundflächenzahl 0,4
 - GFZ Max. zulässige Geschossflächenzahl 0,8
 - Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: II
 - o offene Bauweise
- 4 WE Max. zulässige Zahl der Wohneinheiten: 4 für zusätzliche Bebauung
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.
- Max. Wandhöhen, Gemessen vom Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut bzw. Außenwand/Oberkante Attika: max. 359,50 m ü. NN.
- Weitere Festsetzungen
- Dachformen
Flachdach
- Dacheindeckung
Flachdächer als Folien- oder Bitumendach begrünt.
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig.

- PKW- und Fahrradstellplätze
Bezüglich der Anzahl der Stellplätze wird auf die städtische Garagen- und Stellplatzsatzung verwiesen.
- Garagenvorflächen und Tiefgaragenzu- und Abfahrten
Garagenvorflächen sind mit mind. 5,0 m Länge zur öffentlichen Straße auszubilden.
- Einfriedungen
Zulässig sind:
 - frei wachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen
 - geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 2,0 m
 - Metallgitterzäune, Höhe max. 2,0 m ohne Sockel
 - Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zwischen privaten BaugrundstückenGrundsätzlich sollte auf Einfriedung verzichtet werden zu Gunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereiches.
Die Sicht im Zu- und Ausfahrtsbereich an der Karlsbader Straße darf durch die Höhe und Art der Einfriedung nicht eingeschränkt werden.
- Entwässerung
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 Neuan schlüssen 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. Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Umweltschutz / Wasserrecht zu regeln.
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 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 Bauherren zu tragen.
Als Hilfestellung wird das beiliegende DWA-Themen-Faltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.
Hierbei ist zu prüfen, ob im Zuge einer zeitgemäßen Gestaltung zur Verringerung des oberflächlichen Abflusses vorhandene versiegelte Flächen entsiegelt oder wasserdurchlässig gestaltet oder eine Dachbegrünung berücksichtigt werden können.
Oberflächenwasser darf nicht in Entwässerungseinrichtungen der öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden.
- Abwehrender Brandschutz
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
Die Fläche für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen §3 Abs.5 DVBAYBO V. 02.07.1982 (GVBl. S.452) und DIN 14090 entsprechen und muss insbesondere für das in 2. Reihe liegende Wohnhaus berücksichtigt werden.
Löschwasserversorgung:
Die Grundsatz-Löschwassermenge wird von den Stadtwerken Passau GmbH mit 96 m³/h für die Dauer von max. 2 Stunden angegeben.
Ein öffentlicher Löschwasserbehälter befindet sich im Umkreis von 300 m (Vornholzstr./Bolzplatz). Außenanlagen
- Geländegestaltung
Aufschüttungen und Abgrabungen sind geländebedingt bis zu 1,50 m zulässig und im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante Straße darzustellen.
Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen (Höhenkoten auf NN = NormalNull)
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m erlaubt, zum Übergang in die freie Landschaft unzulässig
- Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG.

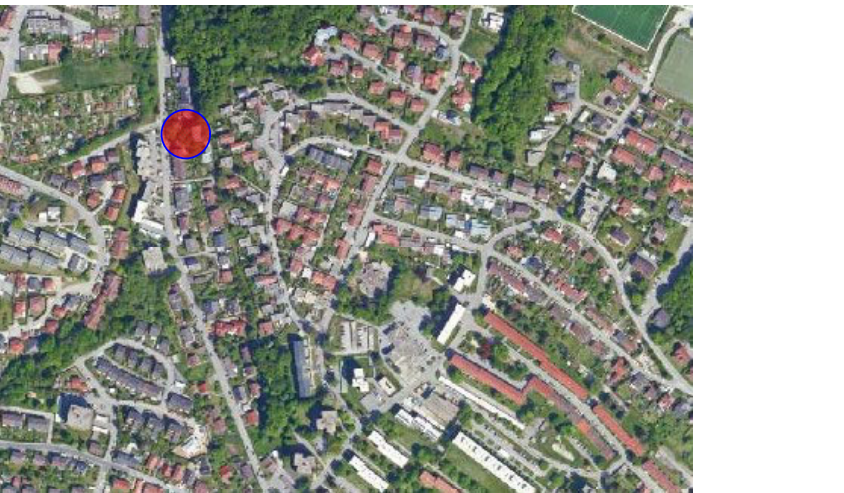
HINWEISE:

- Eine Tötung und das Verletzen geschützter Arten ist unzulässig (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Zum Schutz der europäischen Brutvogelarten ist eine Fällung von Gehölzen nicht zulässig im Zeitraum 1. März bis 30. September eines jeden Jahres (§39 Abs. 6 BNatSchG).
- Starkregenereignisse
Der Leitgedanke neuer Wege der Siedlungsentwässerung ist ein naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser u. a. durch
- Abkopplung des Niederschlagswassers von der Mischwasserkanalisation,
- Schaffung sogenannter Retentionsräume für Niederschlagswasser in Form von Regenrückhaltebecken und -kanäle, Versickerungsbecken und -mulden,
- Gestaltung von Grünflächen als Mulden, so dass sie Niederschlagswasser aufnehmen und zurückhalten,
- Oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in Grabensystemen,
- Errichtung sogenannter Notwasserwege, die das oberflächlich abfließende Wasser bei Starkregenereignissen aufnehmen und schadlos ableiten sowie freihalten entsprechender Abflusswege von Bebauung,
- Schaffung von Grün- und Wasserachsen zur Aufnahme von Niederschlagswasser, Gestaltung von Verkehrsflächen zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser, Dezentrale Behandlung von Niederschlagswasser, Berücksichtigung einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung bei allen Neuerschließungen
- Luftreinhaltung und Klimaschutz
a. Errichtung von energiesparenden Gebäuden unter Ausnutzung und Minimierung des Energieaufwandes
b. Verwendung von bedarfsgerechten Heizungsarten mit erneuerbaren Energien
c. Verwendung von Fassadenbegrünung und Gründächern zur Verringerung von Heizbedarf und Wärmeverlusten
d. Verwendung von Strom aus erneuerbaren Quellen
e. Energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung zur Verringerung des Strombedarfs
f. Verwendung natürlicher Baustoffe mit möglichst
- Geringem Energieaufwand bei der Herstellung
- Schadstofffreier Herstellung und Schadstofffreiheit
- Wiederverwendbarkeit
- Natürlicher heimischer Art
g. Sonnenschutzvorrichtungen an den Fassaden zur Vermeidung
- Schutz des Wasserhaushalts
Regenwasserrückhaltung und Sparsamkeit bei der Verwendung von Trinkwasser berücksichtigen
- Vielfältige und tierfreundliche Gartengestaltung zur Förderung der Artenvielfalt.

Änderung an den bestehenden öffentlichen Erschließungsanlagen bedürfen der Zustimmung der Stadt Passau. Die Kostentragung geht zu Lasten des Antragstellers.

Hinweise und Anregungen im Hinblick auf den Klimaschutz:

Grundsätzlich sind energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung für einen geringen Energiebedarf zu empfehlen.
Neben dem Einbau von Energiesparlampen und Energiesparhaushaltsgeräten, ist der Einbau einer Gebäude-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ratsam.
Für eine ökologische und zukunftsorientierte Wärme- und Stromversorgung wird empfohlen, erneuerbare Energien zu nutzen. Dadurch wird nicht nur ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, sondern es kann auch eine gewisse Unabhängigkeit und Autarkie erreicht werden.
Hier erfolgt zudem der Hinweis, dass vom BMWK eine Vorgabe angedacht wird, dass ab 2024 jeder neue einzubauende oder auszutauschende Wärmeerzeuger sowohl im Neubau als auch im Bestand (Wohn- und Nichtwohngebäude) mindestens 65 % Erneuerbare Energien nutzen muss.
Eine aktive Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung sowie für Stromerzeugung und -nutzung (Photovoltaik) wird ausdrücklich empfohlen. Hier wird neben der Anbringung an geeigneten Dächern, auch auf die Anbringung an Fassaden sowie auf die Kombinierbarkeit von Gründächern und PV-Modulen hingewiesen.
Diesbezüglich sowie zum Thema klimafreundliches und nachhaltiges Bauen wird dem Bauherren geraten, sich entsprechender Informationsangebote und staatlicher Förderungen zu bedienen.
Um sowohl Heiz- als auch Kühlprozesse und dadurch einhergehend Energieverbräuche so gering wie möglich zu halten, sollten die Gebäude und Anordnung der Räume und Fenster sinnvoll ausgerichtet werden. Neben dem verzögerten Oberflächenwasserablauf, dem Schwammeffekt und die positive Wirkung auf das Mikroklima und die Artenvielfalt fungieren Gründächer zudem im Winter als Wärmedämmung und im Sommer als Hitzeschutz.
Damit Kühlprozesse bzw. Klimageräte nicht notwendig sind, sind Sonnenschutzvorrichtungen an Fenstern/Glaselementen und Fassaden zu empfehlen.
Um die Ressource Wasser zu schonen, ist auf einen sparsamen Wasserverbrauch zu achten. Empfehlenswert ist der Einbau von Zisternen, die Nutzung von Grauwasser und der Einbau von wassersparenden Technologien.
Es wird empfohlen, neu versiegelte Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen und wenn möglich Flächen zu entsiegeln bzw. versickerungsfähig zu gestalten. Dadurch wird der Anfall von Oberflächenwasser so gering wie möglich gehalten und der Grundwasserhaushalt positiv beeinflusst.
Nicht nur aufgrund der Versickerungsmöglichkeit, des positiven Einflusses auf den regionalen Wasserhaushalt sowie Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna sind Grünflächen und Flächen für Anpflanzungen anzuraten. Grünflächen, und insbesondere Anpflanzung von Bäumen, sorgen für eine positive Auswirkung des Mikroklimas, wie Verbesserung der Luftqualität als auch Abkühlung der Umgebungsluft. Letzteres ist vor allem in (dicht) bebauten Gebieten essentiell und trägt zum Wohlbefinden der Bewohner, insbesondere in Anbetracht der vermehrt auftretenden Hitzeperioden, erheblich bei.
Die Verwendung von nachhaltigen, ökologischen und regionalen Baustoffen ist in Hinblick auf die Ressourcenschonung ratsam. Dabei sollte auch die für die Herstellung notwendige Energie und der gesamte Lebenszyklus (graue Energie) der benötigten Materialien bzw. des gesamten Gebäudes bedacht und betrachtet werden.
Eine schadstofffreie Herstellung, die Wiederverwendbarkeit der Materialien und die sozialen (Arbeits-)Bedingungen sollten ebenfalls bedacht werden.
Zusätzlich sollte mit Hilfe von Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Räder den Bewohnern klimafreundlichere Mobilität zugänglicher gemacht werden.



DER BEBAUUNGSPLANENTWURF VOM 24.10.2022 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 18.11.2022 BIS 19.12.2022 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG WURDEN IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 39 VOM 09.11.2022 BEKANNTGEMACHT. DIE STADT PASSAU HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHLUSS VOM 13.03.2023 GEMÄSS § 10 BAUGB I.V. M. ART. 81 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

PASSAU, DEN 14.03.2023
STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT DER STADT PASSAU NR. 08 AM 15.03.2023 RECHTSVERBINDLICH.

DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT MIT WIRKSAMWERDEN DER BEKANNTMACHUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT IM AMT FÜR STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN BEREIT.

PASSAU, DEN 15.03.2023
STADT PASSAU

SIEGEL OBERBÜRGERMEISTER