



E2 TEXTLICHE HINWEISE

- Löschwasserversorgung:** Im Rahmen des Baugenehmigungs/Freistellungsverfahrens ist nachzuweisen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung, insbesondere für die Sicherstellung eines über den Grundschutz hinaus gehenden Löschwasserbedarfs für den objektbezogenen Brandschutzmittelbedarf sicher gestellt werden kann. Zu beachten ist DVWG-Arbeitsblatt W405 mit Regelung sämtlicher Details. Ein ggf. erforderlicher unterirdischer Löschwasserbehälter ist nach DIN 14230 auszuführen und ausreichend zu dimensionieren. Als Entnahmestelle sind nach DIN 14230 ein Saugschacht und die nach Norm erforderlichen Saugrohre einzusetzen. Der Standort eines etwa erforderlichen unterirdischen Löschwasserbehälters ist so zu wählen, dass er für die Feuerwehr ohne Behinderung mit Löschfahrzeugen anfahrbar ist und, dass eine ungehinderte Wasserentnahme über Saugrohr/Saugschacht jederzeit gewährleistet ist.
- Abwasser, Wasserversorgung:** 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 Sickerstest zu führen. Die konkreten Planungen und weiteren Details der Schmutz- und Oberflächenwasserversorgung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau, Dienststelle Stadtentwässerung bzw. Dienststelle Umweltschutz / Wasserrecht zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Entwässerungsplanungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind mir 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.
- Stellplätze:** KFZ-, Tiefgaragen-, und Radstellplätze sind nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Passau nachzuweisen. Sie sind, soweit oberirdisch ausgeführt, mit wasserdurchlässigem Belag nachzuweisen.
- Freiflächegestaltung:** Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächegestaltungsplan beizugeben.
- Außenanlagen:** Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante Straße darzustellen und bedürfen der Genehmigung. Zum Schutz brütender Vögel ist das Fällen von Gehölzen nur in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres zulässig.
- Bodenkämmer:** Etwaige Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.
- Zufahrten:** Sollten aufgrund einer Tiefgaragenzufahrt oder Notzufahrt zu der neuen Bebauung Änderungen bei den bestehenden Erschließungsanlagen nötig sein, geht dies zulasten des Vorhabensträgers.
- Flächen für die Feuerwehr** (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO erlassenen und in Bayern zudem bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Stand Februar 2007) einzuhalten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein.
- Technische Dachaufbauten:** Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technisch notwendige Dachaufbauten (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, eingehauste technische Anlagen und Klimageräte) bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem oberen Bezugspunkt des errichteten Gebäudes überschritten werden. Die Fläche der technischen Aufbauten darf in der Summe nicht mehr als 15 % der Fläche der darunter liegenden Dachfläche betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Das zusätzliche Anbringen von technischen Einzelanlagen an Fassaden ist nicht zulässig. Hierunter fallen insbesondere Klima- und Lüftungsanlagen, Antennenanlagen und Satellitenschüsseln. Diese Anlagen sind bei Bedarf auf dem Dach unterzubringen oder im Zuge der Baumaßnahme in die Gebäudehülle zu integrieren. **Dachterrassen** sind auf der obersten Dachebene unzulässig.
- Umweltfreundliche Mobilität:** Mit Hilfe von Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Räder sollte den Bewohnern klimafreundlichere Mobilität im Alltag bzw. für Dienstfahrten zugänglicher gemacht werden.

- Grünflächen** und insbesondere Anpflanzungen von Bäumen sorgen für eine positive Auswirkung des Mikroklimas, wie Verbesserung der Luftqualität und Abkühlung der Umgebungsluft. Letzteres ist vor allem in (dicht) bebauten Gebieten essentiell und trägt zum Wohlbefinden der Bewohner erheblich bei - insbesondere in Anbetracht der vermehrt auftretenden Hitzeperioden.
- Energie** (Strom, Wärme): Grundsätzlich sind energieeffizientes Bauen und stromeffiziente Ausstattung für einen geringen Energiebedarf zu empfehlen. Neben dem Einbau von Energiespargeräten, 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. Es wird darauf hingewiesen, dass ab 2024 möglichst jeder neu einzubauende Wärmeerzeuger sowohl im Neubau als auch im Bestand (Wohn- und Nichtwohngebäude) mit mindestens 65 % Erneuerbare Energien betrieben werden soll (Novelle des Gebäudeenergiegesetzes). 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. Zusätzlich wird auf Art. 44a der BayBO hingewiesen, welcher die Verpflichtung von Anlagen zur Stromerzeugung auf geeigneten Dachflächen für Nichtwohngebäuden und Wohngebäuden beinhaltet. Ressourcenschonung, Um 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 Schwanneffekt 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 Sonnenschutzmaßnahmen 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. 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 bzw. Trennbarkeit und Recyclingfähigkeit der Materialien sowie faire Arbeitsbedingungen sollten ebenfalls bedacht werden.

F PRÄAMBEL

Die Stadt Passau erlässt aufgrund §§ 1 a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

G VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplanentwurf vom 14.03.2023 mit Begründung hat vom 24.03.2023 bis 28.04.2023 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 08 vom 15.03.2023 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 24.07.2023 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Passau, den 25.07.2023
STADT PASSAU

SIEGEL _____
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 24 am 26.07.2023 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.

Passau, den 27.07.2023
STADT PASSAU

SIEGEL _____
Oberbürgermeister

B PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. V Die römischen Ziffern bezeichnen die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
 - z.B. 390,0 Die arabischen Ziffern bezeichnen die zulässige Wandhöhe als Höchstmaß in Meter über NHN
 - GRZ Grundflächenzahl maximal 0,4
 - GFZ Geschossflächenzahl maximal 1,4
Garagengeschosse sind auf die Geschossfläche nicht anzurechnen
- Baulinie, Bauweise, Baugrenze**
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - a abweichende Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, die jedoch länger als 50m sind
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - 4.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie und Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung**
 - 5.1 Abwasserkanal unterirdisch, öffentlich bzw. privat gemäß Planschrieb
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
 - 6.1 zu pflanzende Bäume
 - 6.2 zu erhaltende Bäume
- Sonstige Planzeichen**
 - 7.1 Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (TG=Tiefgarage, Keller)
 - 7.2 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Babauungsplanes
 - 7.3 mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadt Passau bzw. privater Dritter gem. Einschrieb
 - 7.4 FD Flachdach
 - 7.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse/absolute Wandhöhe)
 - 7.6 Bereich für Ein- und Ausfahrten

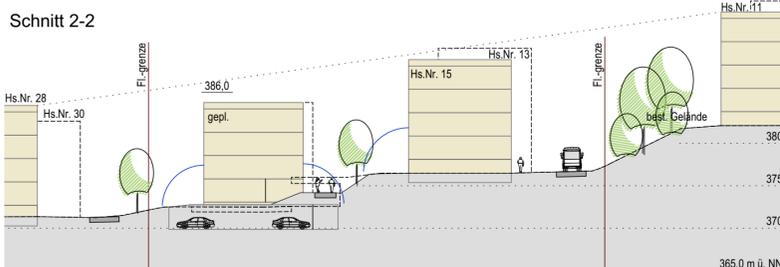
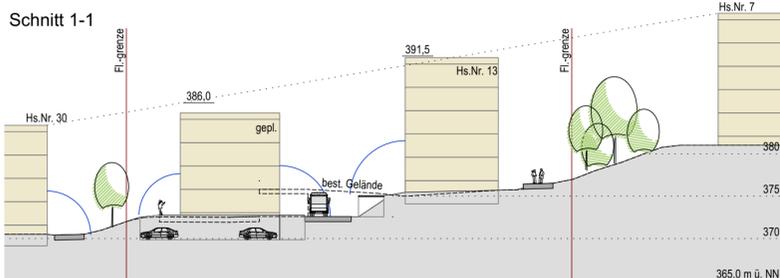
C PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- bestehendes Hauptgebäude mit Nr.
- bestehendes Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- Höhenlinien mit Höhenangabe in m ü.NN
- Leitungsrecht zugunsten Dritter (für privaten Abwasserkanal)
- zu entfernendes Gebäude
- Schnittführung des bezeichneten Schnittes

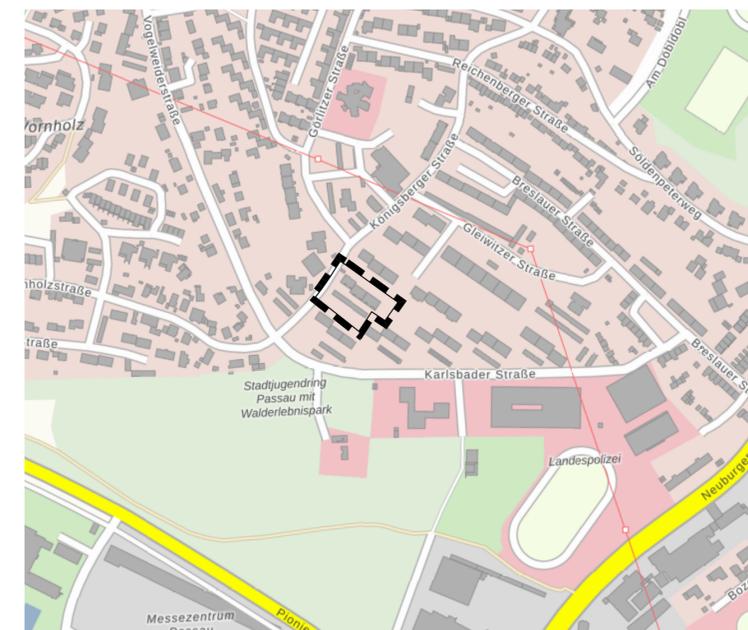
D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gebäude**
 - 1.1 Dachgestaltung, Neigung und Form: Flachdach 0 - 3°
 - 1.2 Dachflächen sind für die Gewinnung von Energie aus solarer Strahlungsenergie zu nutzen oder alternativ zu begrünen oder beides.
- Garagen, Nebenanlagen**
 - 2.1 Tiefgaragengeschosse sind zulässig, innerhalb der Grenzen nach den Planzeichen B 3.4 und 7.1
 - 2.2 Eine Einfriedung der Grundstücke ist nur in Form von lebenden Zäunen zulässig.
 - 2.3 Wege und Stellplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden.
 - 2.4 Schottergärten sind nicht zulässig.
- Böschungen und Stützwände**
 - 3.1 Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 auszuführen, und so an das Gelände anzupassen, dass ein harmonischer Übergang zum natürlichen Gelände besteht.
 - 3.2 Stützwände sind maximal bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, inklusive einer eventuellen Absturzsicherung bis zu 2 m. Ausgenommen davon ist der Bereich der TG-Zufahrt. Entlang der süd-westlichen Grenze des Plangebietes sind keine Stützwände über Gelände zulässig.
- Bepflanzungen**
 - Als Bäume nach Planzeichen 6.1 sind Laubbäume 1. Wuchsstößenklasse, auf der straßenabgewandten Seite auch 2. Wuchsstößenklasse, jeweils in der Qualität Hochstamm, 3xv 20-25 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. nach Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung hat in mindestens 16m² offene, nicht überbaute Standfläche mit mindestens 2,5m Abstand zu unterirdischen Leitungen zu erfolgen.
- Abstandsflächen**
 - 5.1 Die Tiefe von Abstandsflächen ist nach Art. 6 BayBO, in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen.

E1 HINWEISE DUCH SCHNITTE M 1: 500



H ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5000



NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
E	05.06.23	Satzungsfassung	sp
D	14.03.23	Entwurf überarb.	sp
C	20.01.23	Entwurf überarb.	sp
B	13.12.22	Entwurf	sp
A	25.10.22	Vorentwurf	sp

Stadt Passau

Bebauungsplan "Karlsbader Straße" 22. Deckblatt

G+2S
GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
Büro Passau 94032 · Heuwinkel 1 · fon 0851/490 797 66
email: spoerl@garnhartner-schober-spörl.de

PROJEKTNUMMER 3324 DATENNAME 3324.vwx
MASSSTAB 1:1000 PLAN-NR. 3324.bp