

Folgende Festsetzungen finden im Gültigkeitsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bräugasse" Anwendung: Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bräugasse" behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 **(MK)** Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO mit folgenden Maßgaben festgesetzt: Wohnnutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind ausdrücklich zulässig. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 **(II)** bestehende Geschosszahl
- 1.2.2 **II** maximale Anzahl der Vollgeschosse, DG (= Dachgeschoss) als Vollgeschoss, siehe Planeintrag
- 1.2.3 Wandhöhe (OK Attika) für Flur-Nr. 130 entlang der Baulinie im Norden und Westen = +308,25 m ü. NN
max. zulässige Firsthöhe des Walmdaches: +310,80 m ü. NN



Ansicht vom Römerplatz

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 1.3.1 **g** geschlossene Bauweise
- 1.3.2 **—** Baulinie

1.4 Geltungsbereich

- 1.4.1 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes
- 1.4.2 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

1.5 Sonstige Festsetzungen

- 1.5.1 **WD** Walmdach
- 1.5.2 **FD** Flachdach
- 1.5.3 **▶** Zu- und Ausfahrt Tiefgarage
- 1.5.4 **—●—●—●** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Hinweise

- Flurstücksgrenzen
- ▨** bestehende Hauptgebäude mit Hausnummer
- 1.30** Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- ⊕ 295** Höhenkote

- Ü** Lage im Überschwemmungsgebiet
- Begrenzungslinie des Überschwemmungsgebietes gem. maßgeblicher Hochwasserkote +299,22 m ü. NN auf Grund des Hochwasserereignisses von 2013

Überschwemmungsgebiet:
Der für eine hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigende Wasserspiegel liegt bei ca. 299,22 m ü. NN.
Für jede bauliche Maßnahme (Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage) im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG (Gesetz vom 30.06.2017; BGBl. I S. 2193) erforderlich und vom Bauherrn bei der Stadt Passau, Umweltamt, zu beantragen.
Die Regelungen der Überschwemmungsgebietsverordnung der Stadt Passau (Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Passau vom 05.08.2015) sind zu beachten.
Nachrichtlich wird über das HQ extrem informiert.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 2.1.1 Da die Geschossflächen- und Grundflächenzahlen als Höchstwerte des §17 Abs. 1 BauNVO nicht eingehalten werden können, wird der § 17 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in Anwendung gebracht. Städtebauliche Gründe rechtfertigen dies und öffentliche Belange stehen nicht entgegen.
- 2.1.2 Die Gebäude liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Unter der Höhenkote 299,22 m ü. N.N. ist nur eine eingeschränkte Nutzung zulässig (keine Wohnflächen).

2.2 Gebäude_Gestaltung

- 2.2.1 Dach: Dachterrassen sind unzulässig. Bei Neuerrichtung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind Dachform, Dachneigung und Dachdeckung im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu gestalten.
- 2.2.2 Fassade: Veränderungen der Fassade sind nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege zulässig.

2.3 Wasserentsorgung

- 2.3.1 Schmutzwasserentsorgung: Die Schmutzwasserentsorgung hat über den unmittelbar nördlich im „Donaukai“ (Fl.Nr. 115 Gmkg. Passau) verlaufenden städtischen Schmutzwasserkanal zu erfolgen. Die Details, d.h. Anschlusspunkt und Anschlussmenge usw. sind mit der Stadt Passau / Dst. Stadtentwässerung zu vereinbaren.
- 2.3.2 Oberflächenwasserentsorgung: 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. 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 Entwässerungsatzung 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. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist hier über den städtischen Regenwasserkanal im nördlich angrenzenden „Donaukai“ (Fl.Nr. 115 Gmkg. Passau) unter den o.a. Vorgaben möglich.

2.4 Fahrradstellplätze

Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl (1 Stellplatz je Wohneinheit bzw. je 200 m² Büronutzung, bei Handwerks- und Industriebetrieben 1 Stellplatz je 350 m² Nutzfläche, bei Verkaufsstätten bis max. 800 m² 1 Stellplatz je 100 m² Verkaufsfläche), Größe (mind. 1.25 m² pro Fahrrad), sowie in geeigneter Beschaffenheit zu errichten. Die Stellplätze sind so herzustellen, dass zur Sicherung der Rahmen abgeschlossen werden kann. Die Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig über Rampen oder Treppen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

Hinweise und Empfehlungen

Bodendenkmäler:
Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen folgende Bodendenkmäler vor:
• Abschnittsbefestigung der späten Hallstattzeit und frühen Latène-Zeit sowie unbefestigte Großsiedlung der späten Latène-Zeit.
• Kastell und Vicus der mittleren römischen Kaiserzeit sowie spätrömisches Kastell "Batavis".
• Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Kernstadt von Passau.

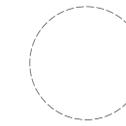
Für die Durchführung von Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalpflegerische Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Sanierungsgebiete:
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in folgenden Sanierungsgebieten:
SG Bräugasse und SG Erweiterung des Sanierungsgebietes Rathausplatz / Römerplatz mit Ergänzung um den Bereich Oberhaus und dem ehem. „Bschütt-Gelände“. Weiterhin liegt hier folgendes Untersuchungsgebiet vor: UG Passau-Altstadt.

Ensemblebereich:
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist Teil des Ensemblebereiches „Ensemble Altstadt“.

Bestehende Fluchtwege:
Bei Planung, Ausführung und Betrieb ist darauf zu achten, dass insbesondere keine nachteiligen Auswirkungen auf die Fluchtwege der bestehenden Nachbaranwesen entstehen dürfen.

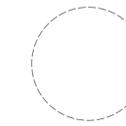
VERFAHRENSVERMERKE



Passau, den 10. Oktober 2018
STADT PASSAU

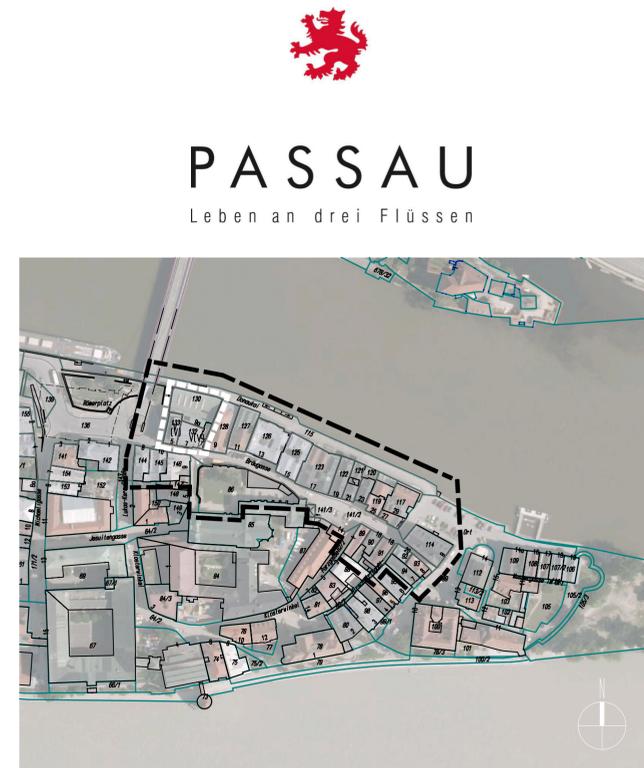
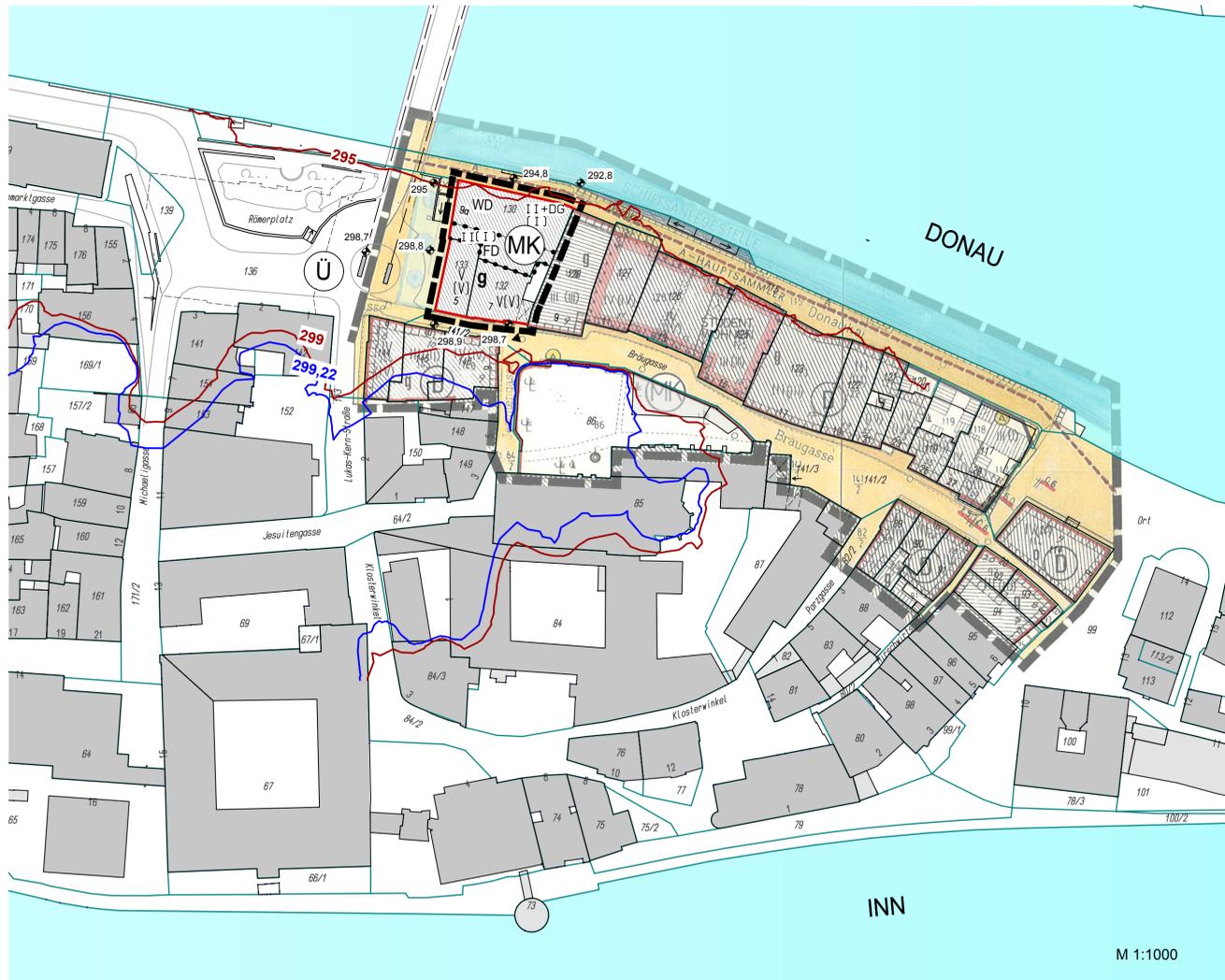
.....
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 26 am 17.10.2018 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit Wirksamwerden der Bekanntmachung zu Jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienststunden bereit.



Passau, den 10. Oktober 2018
STADT PASSAU

.....
Oberbürgermeister



Übersichtsplan Luftbild M 1: 2500

Bebauungsplan "Bräugasse", Gemarkung Passau, 1. Änderung