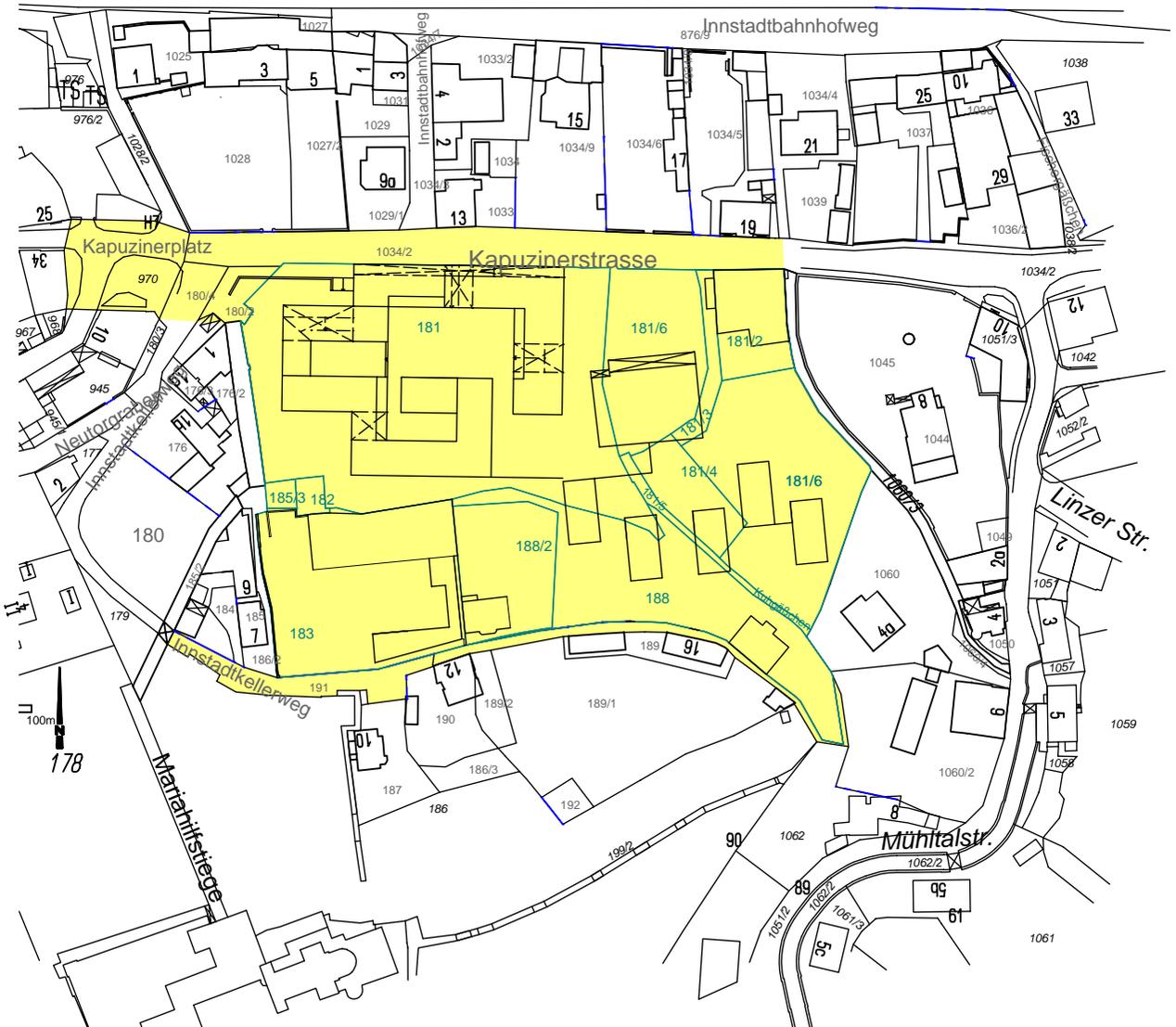




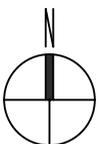
# PASSAU

Leben an drei Flüssen



Bebauungsplan  
"Ehem. Brauerei-Gelände Innstadt",

Gemarkung Beiderwies

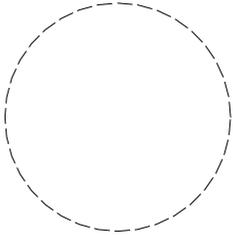


M 1 : 1000

18.11.2015

# VERFAHRENSVERMERKE

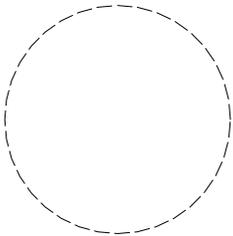
Der Bebauungsplanentwurf vom ..... mit der Begründung hat vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. .... vom ..... bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom ..... gemäß §10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO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



Passau, den .....  
STADT PASSAU

.....  
Oberbürgermeister

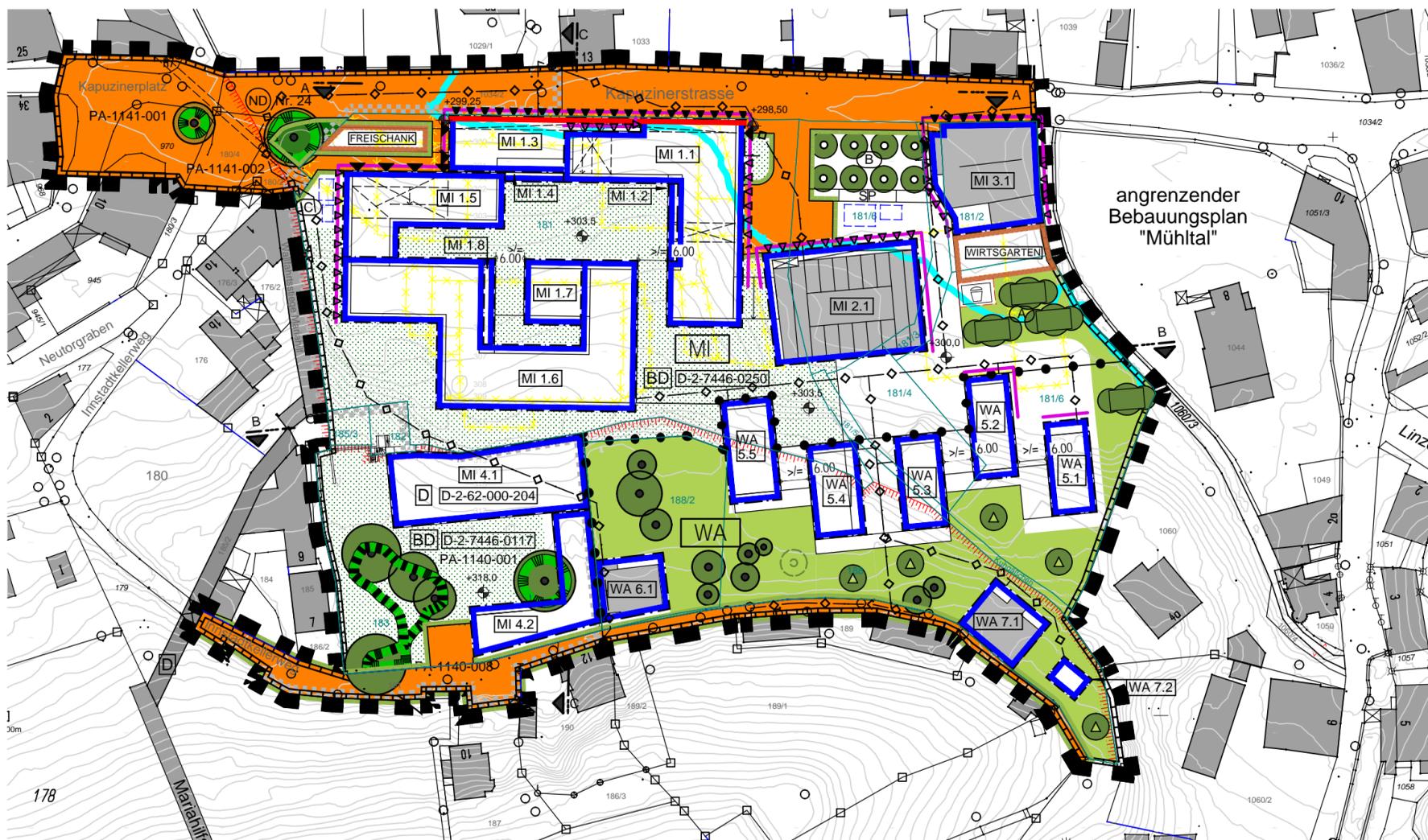
Der Bebauungsplan wird gemäß §10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. .... vom ..... rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt mit wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung während der Dienstzeiten bereit.



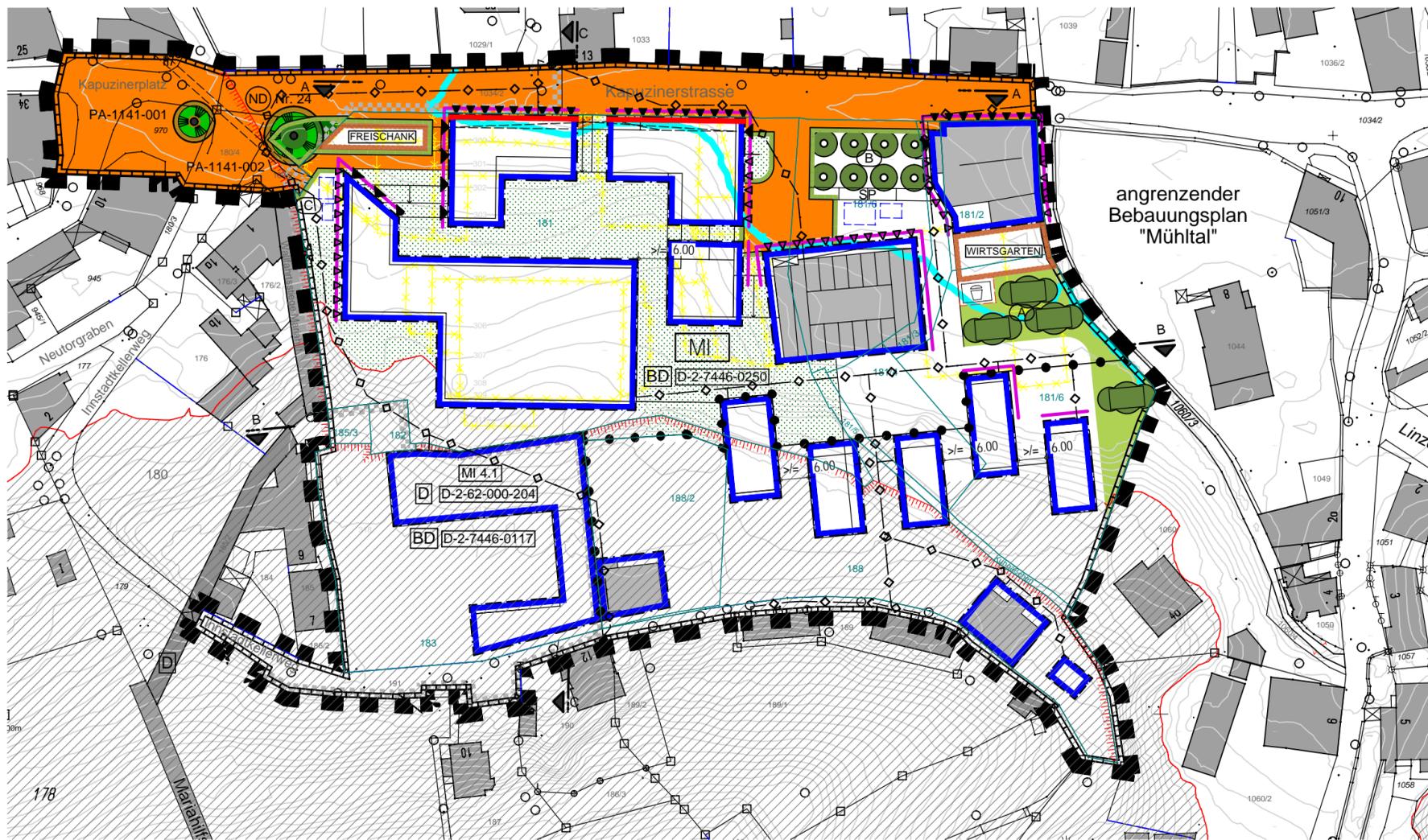
Passau, den .....  
STADT PASSAU

.....  
Oberbürgermeister

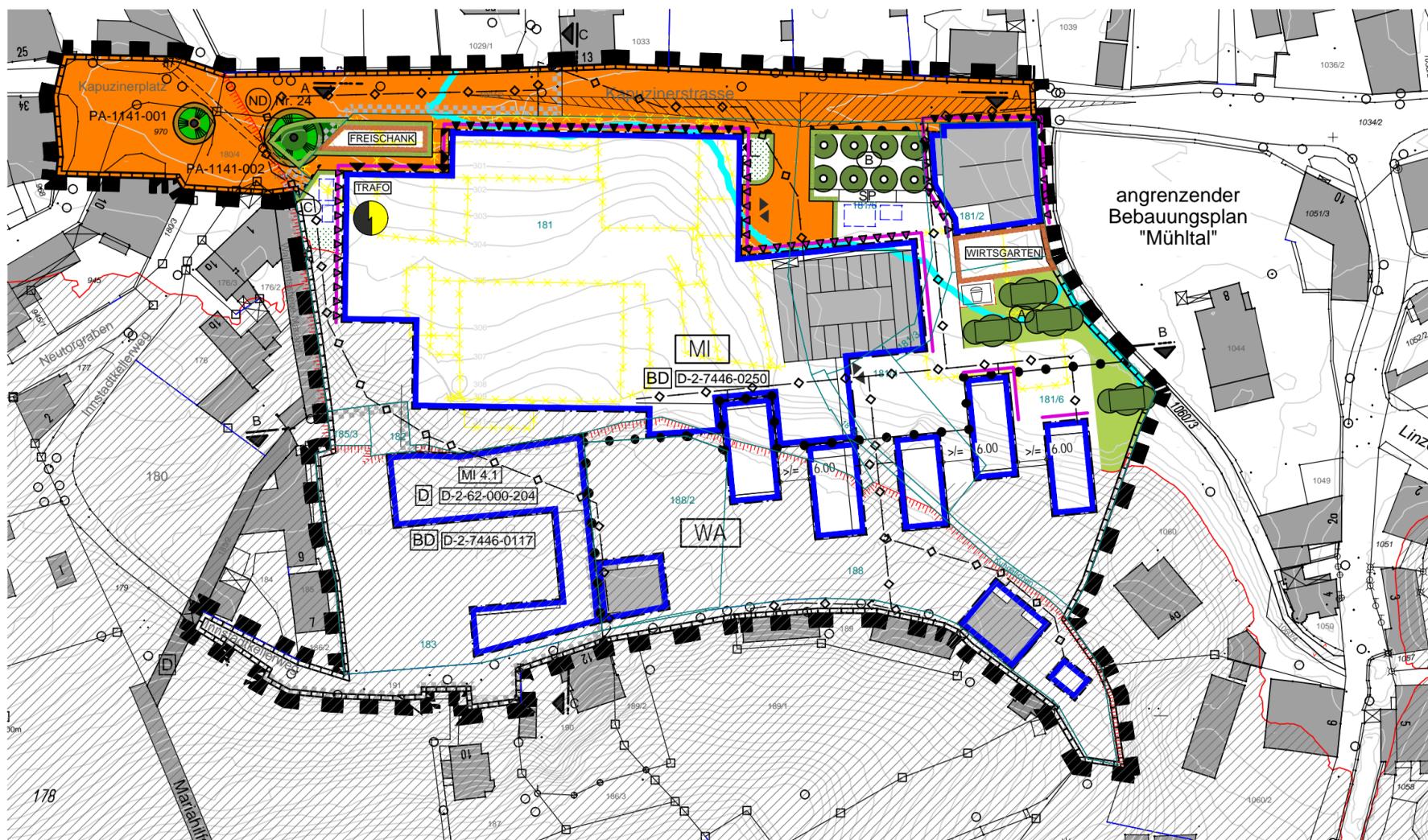
Ebene  $\geq 308,0$  ü.NN



Ebene  $\geq 304,0$  bis  $< 308,0$  ü.NN



Ebene  $< 304,0$  ü.NN



MI 1.1	WH max. 314,10 ü.NN
MI 1.2	WH max. 311,00 ü.NN
MI 1.3	WH max. 311,00 ü.NN
MI 1.4	WH max. 307,90 ü.NN
MI 1.5	WH max. 314,10 ü.NN
MI 1.6	WH max. 317,20 ü.NN
MI 1.7	WH max. 311,00 ü.NN
MI 1.8	WH max. 314,10 ü.NN
MI 2.1	WH max. 319,00 ü.NN
MI 3.1	WH max. 308,50 ü.NN
MI 4.1	WH max. 324,00 ü.NN
MI 4.2	WH max. 322,00 ü.NN
WA 5.1	WH max. 316,40 ü.NN
WA 5.2	WH max. 316,40 ü.NN
WA 5.3	WH max. 316,40 ü.NN
WA 5.4	WH max. 319,40 ü.NN
WA 5.5	WH max. 319,40 ü.NN
WA 6.1	WH max. 326,00 ü.NN
WA 7.1	WH max. 326,80 ü.NN
WA 7.2	WH max. 322,00 ü.NN

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

### Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Wandhöhe max. zulässig
-----------------	---------------------------

<b>MI</b>	Mischgebiet
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
GRZ <sub>max</sub>	WA: 0,4 MI: 0,6
GFZ <sub>max</sub>	WA: 1,5 MI: 2,5

## 1.2 Baulinien, Baugrenzen

 Baulinie

 Baugrenze

## 1.3 Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

 Ausschließliche Zu- und Ausfahrt der Parkgarage

 Sichtfeld: Von allen sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten, die mehr als 0,80m über die Fahrbahnoberkante hinausragt

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt mit Ausnahme für Radfahrer und Anlieferverkehr

## 1.4 Grünordnerische Festsetzungen

 Freiflächen gem. Zif. 2.5.1  
Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzen gem. Pflanzliste Zif. 2.5.4 ist zur Genehmigungsplanung über das gesamte Baugebiet vorzulegen, abzustimmen und je nach Baufortschritt umzusetzen.

 Fläche mit Pflanzbindung gem. Zif. 2.5.1

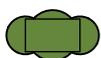
 öffentliche Grünfläche

 Bäume, zu erhalten - gleichwertige Ersatzpflanzung bei Ausfall

 Bäume, zu erhalten - jedoch für eine zwingend notwendige Anbindung gegen Ersatzpflanzung fällbar.

 Laubbäume 1. und 2. Ordnung - zu pflanzen gem. Pflanzliste 2.5.4

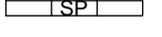
 Obstbaum - Hochstamm, zu pflanzen gem. Pflanzliste 2.5.4.3

 Sonstige Bepflanzungen gem. Pflanzliste 2.5.3.1

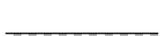
**(A) / (B)** Fläche zum Anpflanzen, hier A bzw. B

**(C)** Freifläche mit Pflanzgebot gem. Zif. 2.5.1 mit der Ausnahme für Anlieferzone

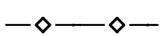
## 1.5 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
	Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
	Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109
	Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. Lärmpegelbereich V nach DIN 4109
	Erforderlichkeit schalldämmender Lüftungseinrichtung für Schlaf- und Kinderzimmer
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
	Stellplätze

## 1.6 Hinweise

	Bestehende Gebäude
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Abzubrechende Gebäude
	Flurnummer, hier 181/2
	Hochwasserlinie: Sofern angrenzende Gebäudeteile tiefer liegen oder das bestehende Gelände abgetragen wird, ist dies zu berücksichtigen; zu berücksichtigender Wasserspiegel 299,30 m ü.NN
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
	Bodendenkmäler, die dem Denkmalschutz unterliegen
	Naturdenkmal
	Biotop der amtlichen Stadtbiotopkartierung mit Nummer
	Erdberührter Bereich
	Wirtsgarten
	Freischankfläche, privat
	Kinderspielplatz, privat
	Bodendenkmal
	Ensemble Altstadt, in diesem Bereich ist die Stadtbildsatzung der Stadt Passau zu beachten
	Geltungsbereich Rahmenplan Innstadt / Sanierungsgebiet Innstadt
	Höhenangabe, hier +298,50 ü.NN
	Trafostation

## 1.4 Flächen für Ver- und Entsorgung

	Wasser- und Abwasserleitung
	bestehender Leitungsschacht unterirdisch
	Regenrückhaltebecken unterirdisch, privat

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 9 Bau GB)

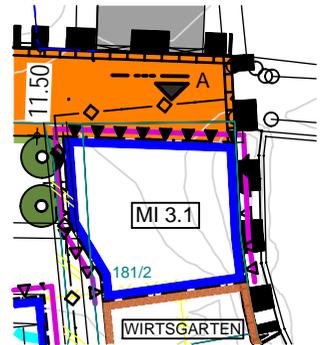
- 2.1.1 Für die in den zeichnerischen Festsetzungen der qualifizierten Teile des B-Plans mit WA definierten Bereiche wird ein Allgemeines Wohngebiet WA (§4 BauNVO) mit folgenden Maßgaben festgesetzt:
- Gartenbaubetriebe sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
  - Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig
- 2.1.2 Für die in den zeichnerischen Festsetzungen der qualifizierten Teile des B-Plans mit MI definierten Bereiche wird ein Mischgebiet MI (§6 BauNVO) mit folgenden Maßgaben festgesetzt:
- Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.
  - Tankstellen sind nicht zulässig.
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind ausnahmsweise zulässig.
  - Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind nicht zulässig.

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

- 2.2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Höhenfestsetzungen und der maximal zulässigen Grundfläche.
- 2.2.2 Die als Höhenfestsetzung gewählte 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, Quergiebel und Absturzsicherungen von Balkonen und Dachterrassen zählen nicht zur Außenwand. Alle Wandhöhen sind mit einer Maximalhöhe über NN definiert.
- 2.2.3 Die festgesetzte GRZ kann durch die Grundfläche von
- Anlagen gem. Zif. 2.3.3 bis zu einer GRZ<sub>max</sub>
    - bei WA 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 von 0,8
    - bei WA 6.1, 7.1, 7.2 von 0,6
    - bei MI von 0,8
  - Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4, Satz 1, samt Anlagen gem. 1. bis zu einer GRZ<sub>max</sub>
    - bei WA 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 von 0,8
    - bei WA 6.1, 7.1, 7.2 von 0,6
    - bei MI von 0,8überschritten werden.

## 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.3.1 Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 2.3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Bauräume zulässig.
- 2.3.3 Bauräume dürfen durch Terrassen, Balkone, Überdachungen, Lichtschächte, Treppenanlagen überschritten werden, vorausgesetzt die Regeln in Zif. 3.10 werden eingehalten.
- 2.3.4 Grenzanbauten sind zulässig.
- 2.3.5 Die Baugrenzen des MI 3.1 und die Straßenbegrenzungslinien vor dem MI 3.1 werden mit Beseitigung des zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehenden Gebäudes innerhalb des MI 3.1 unwirksam. Ab diesem Zeitpunkt gelten die in der nachfolgenden Planzeichnung geltenden Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinie. Die Flächen, die nach dem Wirksamwerden der neuen Baugrenzen außerhalb des Bauraumes liegen, werden dann als "Straßenverkehrsfläche öffentlich", festgesetzt.



## 2.4 Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4+22 BauGB)

- 2.4.1 Parkgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgebot und Freiflächen nach 2.5.1.
- 2.4.2 Überdachungen der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten sind zulässig.
- 2.4.3 Als Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze wird festgelegt:  
1 Abstellplatz / Wohnung, 1 Abstellplatz / 25m<sup>2</sup> Gastraumfläche bei Gaststätten,  
1 Abstellplatz / 20 Betten bei Hotels und sonstigen Beherbergungsbetrieben,  
bei allen übrigen Nutzungen 1 Abstellplatz / 150m<sup>2</sup> Nutzfläche.  
Die Fläche soll mind. 1,25m<sup>2</sup> / Abstellplatz aufweisen. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden.

## 2.5 Grünordnung

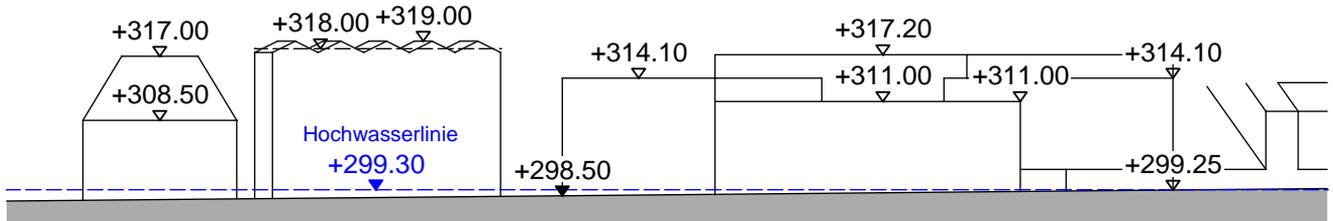
- 2.5.1 Die Flächen, die nicht für Zufahrten und Zugänge oder sonstige Nebenanlagen dienen, sind als Grünflächen (Gehölze, Rasenflächen, Stauden- und Bodendeckerpflanzung) auszubilden. Gehölzverwendung gemäß der Pflanzliste.
- 2.5.2 Erhaltung Baumbestand  
Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie ihr Kronentraufbereich sind während der Bauphase durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920, sowie RAS-LP4 vor Beschädigung durch Baufahrzeuge und Lagerung von Baumaterial zu schützen und durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.
- 2.5.3 Bepflanzung
- 2.5.3.1 Das Pflanzquartier A ist mit mind. 5 St. Laubbäumen 1.-2. Ordnung der Pflanzliste 2.5.4, das Pflanzquartier B ist mit mind. 8 St. Laubbäumen 1.-2. Ordnung der Pflanzliste 2.5.4 zu bepflanzen. Nicht zulässig sind schmalpyramidale und streng kugelige Zuchtformen.
- 2.5.3.2 Im Geltungsbereich des WA sind mind. 5 St. Obstbaum-Hoch- oder Halbstamm gemäß der Pflanzzeichnung und der Pflanzliste 2.5.4.3 zu pflanzen. Eine Pflanzung von immergrünen Bäumen und Nadelhecken (Thuja z.B.) ist im Bereich des WA unzulässig.
- 2.5.4 Pflanzlisten
- 2.5.4.1 Laubbäume 1. Ordnung, Pflanzgröße Hochstamm 3x.v., mind. DB, STU 18-20  

Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn

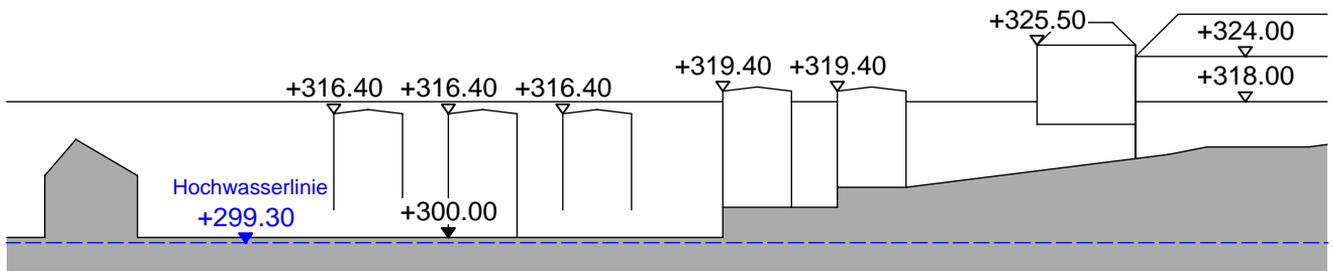
 Sonstige standortgerechte und stadtklimaverträgliche Laubbaumarten und -sorten, vorzugsweise heimische
- 2.5.4.2 Laubbäume 2. Ordnung, Pflanzgröße Hochstamm 3x.v., mind. DB, STU 16-18  

Prunus avium "Plena"	Gefüllte Kirsche "Plena"
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

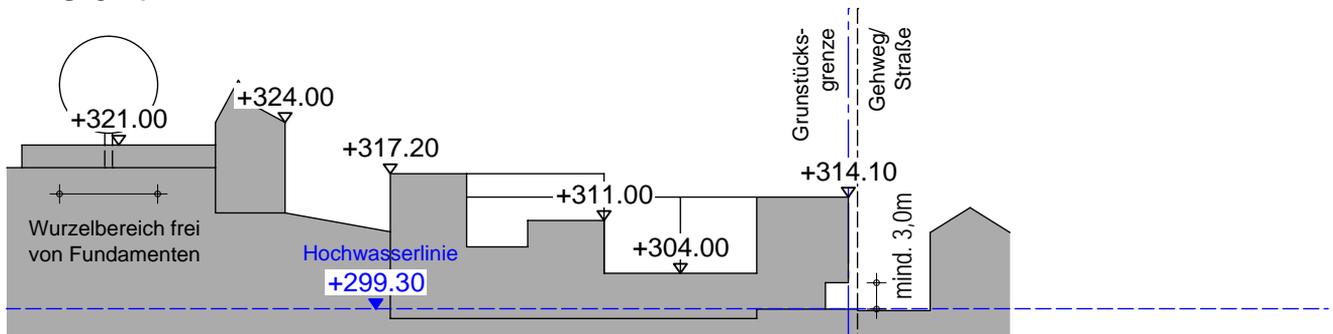
 Sonstige standortgerechte und stadtklimaverträgliche Laubbaumarten und -sorten, vorzugsweise heimische



Ansicht A-A



Ansicht B-B



Schnitt C-C

- 2.5.4.3 Obstbaum, Pflanzgröße Hochstamm oder Halbstamm 3x.v., mB oder Con., STU 18-20  
Geeignete Apfelsorten z.B.: Geflammter Kardinal, Topaz, Jakob Fischer, Danzinger Kantapfel, Wiltshire, Roter Astrachan  
Geeignete Birnensorten z.B.: Kaiser Alexander, Gute Luise, Gute Graue Walnuss in Sorten, Zwetschgen in Sorten

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

### 2.6.1 Artenschutzrecht nach § 44 (1) BNatSchG

- 2.6.1.1 Fledermausschutz: Vor Fällung von Bäumen ist eine Vorkontrolle und eine ökol. Baubegleitung mit Fledermausspezialist zur Feststellung von Lebensstätten erforderlich. Werden hierbei bewohnte Lebensstätten festgestellt, ist die Fällung erst möglich, wenn die Lebensstätten nicht mehr bewohnt sind.  
Falls Quartiere verloren gehen, sind pro Quartier 3 künstliche Ersatzquartiere nach Vorgabe ÖBL bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Gebäude der ehemaligen Flaschenabfüllanlage (MI 2.1) wurde 2013/14 eine Kolonie der Fledermausart Abendsegler erfasst. Umbaumaßnahmen sind hier nur mit einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fledermausspezialisten zulässig, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen. Rechtzeitig vor den Umbaumaßnahmen ist die untere Naturschutzbehörde zu unterrichten, welche Vorkehrungen getroffen werden.

- 2.6.1.2 Vogelschutz: Sonstige Gehölzbestände dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht in der Zeit vom 1.3. bis 30.9.) gefällt werden. Es sind als zeitlich vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme 6 künstliche Nisthilfen in einem Umfeld von 500 m bereitzustellen.

Ein Abbruch der Gebäude ist nur außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (01.03.-30.09) oder nach Vorkontrolle auf Besatz durch eine ökolog. Baubegleitung durchzuführen. Bei Verdacht, dass potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen vorhanden sind, gilt die Festsetzung 2.6.1.4.

- 2.6.1.3 Reptilienschutz: In Bezug auf potentiell während des Baubetriebs einwandernde Reptilienarten ist die Baufirma bei Beginn der Vegetationsperiode durch ÖBL über richtiges Verhalten und erforderliche Maßnahmen aufzuklären.

- 2.6.1.4 In Bezug auf Gebäudefledermäuse ist ein Abbruch der Gebäude im Oktober zulässig. Je nach Witterung ist auch ein Abbruch im November unter einer ökolog. Baubegleitung durch einen Fledermausspezialisten zulässig.  
Bei Funden von Fledermäusen während der Abbrucharbeiten sind diese unter einer ökol. Baubegleitung zu bergen und in bereitgestellte Kästen oder präparierte Dachböden zu bringen.

- 2.6.1.5 Schutz von naturschutzrelevanten Insekten: Eine Außenbeleuchtung des MI und WA ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Vorzugsweise ist mit Bewegungsmeldern zu arbeiten. Es sollen nach unten abstrahlende Leuchten und insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.

- 2.6.1.6 CEF-Maßnahmen Fledermäuse im Rahmen der Abbruchanzeige

Für die Beseitigung von Fledermausquartieren in Gebäuden werden folgende vorgezogen durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Eine Umsetzung der Maßnahmen ist bereits im Sommer 2015 erfolgt.

1. Aufhängen von 2 Winterkästen und 3 Sommerröhren an Bäumen auf dem Grundstück Flur-Nr. 183/0, Gmkg. Beiderwies
2. Aufhängen von 2 Flachkästen, 1 Winterkasten und 2 Sommerröhren an Bäumen auf dem Grundstück Flur-Nr. 175/0, Gmkg. Beiderwies
3. Aufhängen von 3 Flachkästen und 1 Winterkasten an Bäumen auf dem Grundstück Flur-Nr. 164/0, Gmkg. Beiderwies
4. Aufhängen von 1 Winterkasten an einem Baum auf dem Grundstück Flur-Nr. 198/0, Gmkg. Beiderwies
5. Bereitstellung von 4-5 Dachbodenquartieren für alle nachgewiesenen gebäudebewohnenden Fledermausarten mit Einbau von Fledermausziegeln, 20 Innenraumkästen und von "Kasematten" (Hohlraumquartiere mit ca. 50cm Innenraumdurchmesser) im Verwaltungsgebäude ehem. Brauerei Flur-Nr. 977/0, Gmkg. Passau

Nach der Bereitstellung der Kästen ist im folgenden Jahr eine Erfolgskontrolle durch ein geeignetes Monitoring durchzuführen und das Ergebnis dem Umweltamt Passau vorzulegen. Für die Fledermauskästen ist eine regelmäßige Wartung (jährliche Reinigung, Kontrolle, ggf. Ersatz) über mindestens 15 Jahre sicherzustellen.

- 2.6.1.7 CEF-Maßnahmen Vögel im Rahmen der Abbruchanzeige

Für die Beseitigung von Vogelquartieren werden folgende vorgezogen durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Eine Umsetzung der Maßnahmen ist bereits im Sommer 2015 erfolgt.

1. Aufhängen von 3 Nisthöhlen oval, 2 Nisthöhlen D=32mm und 2 Nisthöhlen D=28mm an Bäumen auf dem Grundstück Flur-Nr. 183/0, 188 und 188/2 Gmkg. Beiderwies  
Eine regelmäßige Wartung der Kästen (jährliche Reinigung, Kontrolle, ggf. Ersatz) muss über mindestens 10 Jahre gewährleistet sein.

- 2.6.2 Im Geltungsbereich sind an Gebäuden folgende künstliche Quartiere an den Fassaden an geeigneter Stelle anzubringen: 10 Mauerseglerquartiere, 10 Flachkästen für Fledermäuse. Die Quartiere für Fledermäuse sollen in Gebäude, soweit technisch möglich und sinnvoll, z.B. in Form von Hohlsteinen oder vergleichbaren technischen Lösungen integriert werden oder es sind 10 Flachkästen außen an der Fassade an geeigneten Stellen anzubringen. Einer Lösung, welche die Quartiere in die Gebäude integriert, ist der Vorzug zu geben.
- 2.6.3 Die Grünfläche unter der Linde Biotop Nr. PA-1141-002 an der Einmündung Neutorgraben (auf Flur Nr. 180/2) ist ungeschmälert und unversiegelt zu erhalten. Ein evtl. Ausbau einer Verbindung für Rollstuhlfahrer ist am Randbereich zur Straße ohne ohne Eingriffe in den Wurzelbereich in offenporiger Bauweise möglich. Die Oberfläche ist als wassergebundene Kiesschicht oder alt. als Gitterrost zu erstellen.
- 2.6.4 Eine Vollversiegelung (z.B. Asphaltierung, Pflasterung) der Flächen unter dem Kronentrauf der Kastanien, Biotope Nr. PA-1140-001 und PA-1140-08 am Innstadtkellerweg ist nicht zulässig. Falls Bebauung an die Bäume heranrückt, ist der Wurzelbereich durch eine geeignete bauliche Konstruktion (z.B. Holzrahmenbauweise) von Fundamenten bzw. baulichen Eingriffen freizuhalten (Anwendung RAS LP4).
- 2.6.5 Bodenschutz  
Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschleppen, in Mieten (max. Höhe 2,5 m) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

## 2.7 Ver- und Entsorgung

- 2.7.1 Hinweis: Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebietes ist sicherzustellen.
- 2.7.2 Entwässerung, allgemein:  
Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im Trennsystem herzustellen. Das anfallende Oberflächenwasser ist über eine neue Kanalleitung in einen Nebenarm (Ausleitung) des Mühlbaches, ggf. gedrosselt, einzuleiten. Die Entwässerungsplanungen sind diesbezüglich mit der Stadt Passau / Dienststelle Stadtentwässerung abzustimmen. Die Entwässerung ist in den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Stadt Passau / Dienststelle Stadtentwässerung zu regeln. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten.
- 2.7.3 Abwasser: Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Kapuzinerstraße einzuleiten.
- 2.7.4 Oberflächenwasser: Zur Förderung der Verdunstung und Versickerung sowie zur natürlichen Reinigung von Oberflächenwasser durch bewachsenen Boden sind soweit möglich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Unbelastetes Oberflächenwasser der Gebäude-, Verkehrs- und sonstigen Sondergebietsflächen ist, wie o.g., gedrosselt in einen Regenwasserkanal einzuleiten. Belastetes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung durch geeignete Maßnahmen zu klären bzw. über den Schmutzwasserkanal abzuleiten.
- 2.7.6 Stromversorgung, Medien  
Versorgungs- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben.
- 2.7.8 Flächen für Feuerwehr (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen, usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der "Richtlinien über die Flächen der Feuerwehr" (Stand Februar 2007) einzuhalten. Die baulichen Anlagen müssen ganzjährig über ausreichend breite und tragfähige befestigte Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein. Die etwa notwendige Anleiterbarkeit durch Hubrettungsfahrzeuge (Drehleiter) ist besonders zu berücksichtigen.
- 2.7.9 Überschwemmungsgebiet:  
Der für eine hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigende Wasserspiegel liegt bei ca. 299,30 m ü.NN (siehe Schnittdarstellung). Für jede bauliche Maßnahme (Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage) im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist ein wasserrechtliches Verfahren gem. § 78 Abs. 3 WHG (Gesetz vom 31.07.2009; BGBl. I S. 2585) 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:

Quelle: [www.iug.bayern.de](http://www.iug.bayern.de)



Wassertiefen für HQextrem



## 2.8 Werbeanlagen

- 2.8.1 Werbeanlagen müssen nach Größe, Art, Gestaltung und Proportionalität so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltend wirken und auch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.

## 2.9 Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, die mit den Planzeichen für Schallschutz versehen sind und hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den im Planzeichen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maßen eingehalten werden.

Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

An den mit Planzeichen für Schallschutz versehenen Fassaden sind für alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich über ein Fenster in einer mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Fassade belüftet werden können, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Bis zur Errichtung (Rohbau) der Gebäude in den Baufelder MI 1.1 bis MI 1.8 gilt Folgendes:

Zusätzlich zu den mit Planzeichen für Schallschutz versehenen Fassaden sind auch an der gesamten Westfassade des Baufeldes MI 2.1, der gesamten Nordfassade des Baufeldes WA 5.5 und der gesamten Nordfassade des Baufeldes MI 4.1 für alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich über ein Fenster in einer dieser Fassaden belüftet werden können, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

## 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1. Dachform / Dachneigung  
Zulässig sind:  
a) bei MI 1.1 - 1.8 begrüntes Flachdach  
b) bei MI 2.1 Satteldach, auch bestehend aus mehreren parallel zueinander laufenden Dachfirsten, und Mansarddach bis zu einer maximalen Firsthöhe von 319,0 ü.NN, sowie Flachdach bis zu einer maximalen Wandhöhe von 318,0 ü.NN  
c) bei MI 3.1 Sattel- oder Walmdach in Längsrichtung bis zu einer maximalen Firsthöhe von 317,0 ü.NN, sowie flachgeneigtes Dach, Pultdach und Flachdach  
d) bei MI 4.1 Sattel- oder Walmdach in Längsrichtung bis zu einer DN von bis zu 40°  
e) bei MI 4.2 Sattel- oder Walmdach in Längsrichtung bis zu einer DN von bis zu 40°, sowie flachgeneigtes Dach, Pultdach und Flachdach  
f) bei WA 5.1 - 5.5 Sattel- oder Walmdach in Längsrichtung mit einer DN von bis zu 7°  
g) bei WA 6.1, 7.1, 7.2 Sattel- oder Walmdach in Längsrichtung mit einer DN von bis 40°, sowie flachgeneigtes Dach, Pultdach und Flachdach
- 3.2. Dacheindeckung:  
dauerhaft glänzende Metalle und Bleidächer sind nicht zulässig
- 3.3. Dachterrassen auf den Gebäuden MI 1.1 und MI 1.6, sowie zur Kapuzinerstraße hin sind von der Außenwand mind. 3,0m zurückzusetzen.
- 3.4. Geländegestaltung:  
Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 4,0 m zulässig und dürfen nicht steiler sein, als 1:1. Sie müssen an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen. Böschungen sind gem. Pflanzliste 2.5.1 zu bepflanzen, Schotter- und Kiesflächen sind nicht zulässig.
- 3.5. Stützmauern:  
Stützmauern sind bevorzugt als Bruchsteinmauerwerk oder als Betonwände mit gestockter Oberfläche bis zu einer Höhe von 3,50m zulässig.  
Sie müssen einen Grenzabstand von mind. 3,00 m haben.
- 3.6. Einfriedungen:  
Zulässig sind Holz-, Maschendraht- oder Stabgitterzäune Metall, Höhe bis max. 1,50 m. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.  
Zäune sind für Kleintiere (z.B. Igel) durchlässig zu gestalten. Ein Abstand zwischen Boden und Zaunfeld von 3-5 cm ist einzuhalten.
- 3.7. Dachüberstände sind bei MI 1.1 - MI 1.8, MI 2.1 und WA 5.1 - WA 5.5 nicht zulässig.
- 3.8. Die Dachentwässerung von MI 1.1 - MI 1.8, MI 2.1 und WA 5.1 - 5.5 ist innenliegend (nicht an der Fassade sichtbar) herzustellen.
- 3.9. Sonnenschutz:  
Der Sonnenschutz von MI 1.1 - MI 1.8, MI 2.1 und WA 5.1 - WA 5.5 ist als beweglicher Sonnenschutz in der Fassadenebene laufend, mit nicht sichtbarem, in der Fassade integriertem Kasten herzustellen.  
Bei MI 1.1 - MI 1.8 Innenhofseitig, bei MI 2.1 im Innenhof, sowie bei Balkonen auch als ausgestellte Markisen zulässig.

- 3.10 Balkone:  
Bei MI 1.1 - MI 1.8 und MI 2.1 sind Balkone nur mit einer max. Tiefe von 3,0m auskragend, stützenfrei und mit geschlossener Brüstung zulässig.  
Entlang der Kapuzinerstraße, sowie an West MI 1.3, Nord MI 1.5, West MI 1.5 und Ost MI 1.1 sind keine Balkone zulässig.  
Bei WA 5.1 - WA 5.5 sind Balkone nur auf der Südseite zulässig. Auf der Nordseite sind ausgestellte Loggien möglich, die bis zu einer Tiefe von 1,0m vereinzelt aus der Fassade vortreten dürfen.
- 3.11 Loggien sind entlang der Kapuzinerstraße nicht zulässig.  
Bei WA 5.1 - WA 5.5 sind Loggien nur auf der Nord- und Südseite zulässig.  
Loggien sind außer bei MI 2.1, sowie WA 5.1 - WA 5.5 mit geschlossener Brüstung auszuführen.
- 3.12 Der Rücksprung von MI 1.1 / MI 1.3 in der Ebene <304,0 entlang der Kapuzinerstraße ist stützenfrei mit einer lichten Höhe von mind. 3,0 m auszuführen.  
Der Durchgang bei MI 1.5 ist stützenfrei auszuführen.
- 3.13 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen an Fassaden- und Dachflächen sind zulässig.  
Diese dürfen allerdings nicht zusätzlich aufgeständert werden.

## 4. Hinweise zu Denkmalschutz (Archäologie)

- 4.1 Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- 4.2 Für die gesamte Fläche gilt: Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Kontrolle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Stadtarchäologie Passau durchzuführen. Dieser Oberbodenabtrag muss durch eine archäologische Fachfirma beaufsichtigt werden.
- 4.3 Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) ([http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben\\_Dokumentation\\_Archaeologische\\_Ausgrabungen\\_d.pdf](http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgrabungen_d.pdf)) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege. In Absprache mit dem Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege können diese Arbeiten ganz oder teilweise auch von der Stadtarchäologie Passau übernommen werden.
- 4.4 Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- 4.5 Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- 4.6 Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.
- 4.7 Einzeldenkmäler  
Denkmalnummer: D-2-62-000-204  
Innstadtkellerweg 11  
Funktion Kapuziner, Tanzsaal, Sommerkeller, Klostergebäude, syn. Konventsgebäude, syn. Konventstrakt, syn. Konventsbad,  
Beschreibung Ehem. Refektorium des Kapuzinerklosters von 1662, zweigeschossiger langgestreckter Satteldachbau, um 1850 zu Sommerkeller und Tanzsaal der Flad'schen Brauerei umgebaut, 1954 verändert.
- 4.8 Einzeldenkmäler außerhalb des Geltungsbereiches in unmittelbarer Nachbarschaft sind besonders zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung oder gar Störung muss ausgeschlossen sein. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Maßnahmen zu beteiligen.
- 4.9 Bodendenkmäler  
Denkmalnummer: D-2-7446-0250  
Beschreibung Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der östlichen Stadterweiterung von Passau-Innstadt.  
Denkmalnummer: D-2-7446-0117  
Beschreibung Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich des ehem. Kapuzinerklosters von Passau mit abgegangener Klosterkirche.  
Für die Durchführung dieser Maßnahme und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 4.10 Naturdenkmäler  
Naturdenkmalnummer: 24  
2 Linden auf Fl.-Nummern 970 Passau und 180/2 Beiderwies  
Kapuziner Platz; Baumumfang 3,43 m und Baumumfang 3,58 m  
Die Verordnung der Stadt Passau über Naturdenkmäler - Bäume und Baumbestände sind zu beachten.