



# PASSAU

Leben an drei Flüssen



Übersichtsplan Luftbild

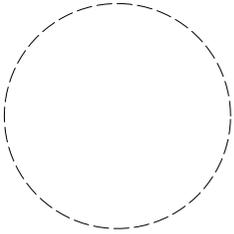
M 1: 2500

## Bebauungsplan "Bräugasse", Gemarkung Passau, 1. Änderung

04.06.2018

# VERFAHRENSVERMERKE

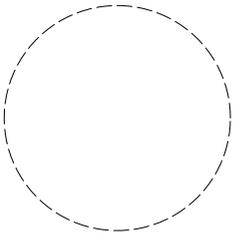
Der Bebauungsplanentwurf vom 04.06.2018 mit Begründung hat vom 15.06.18 bis 16.07.18 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Passau Nr. 14 vom 06.06.2018 bekannt gemacht. Die Stadt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom 08.10.2018 gemäß § 10 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.



Passau, den 10. Oktober 2018  
STADT PASSAU

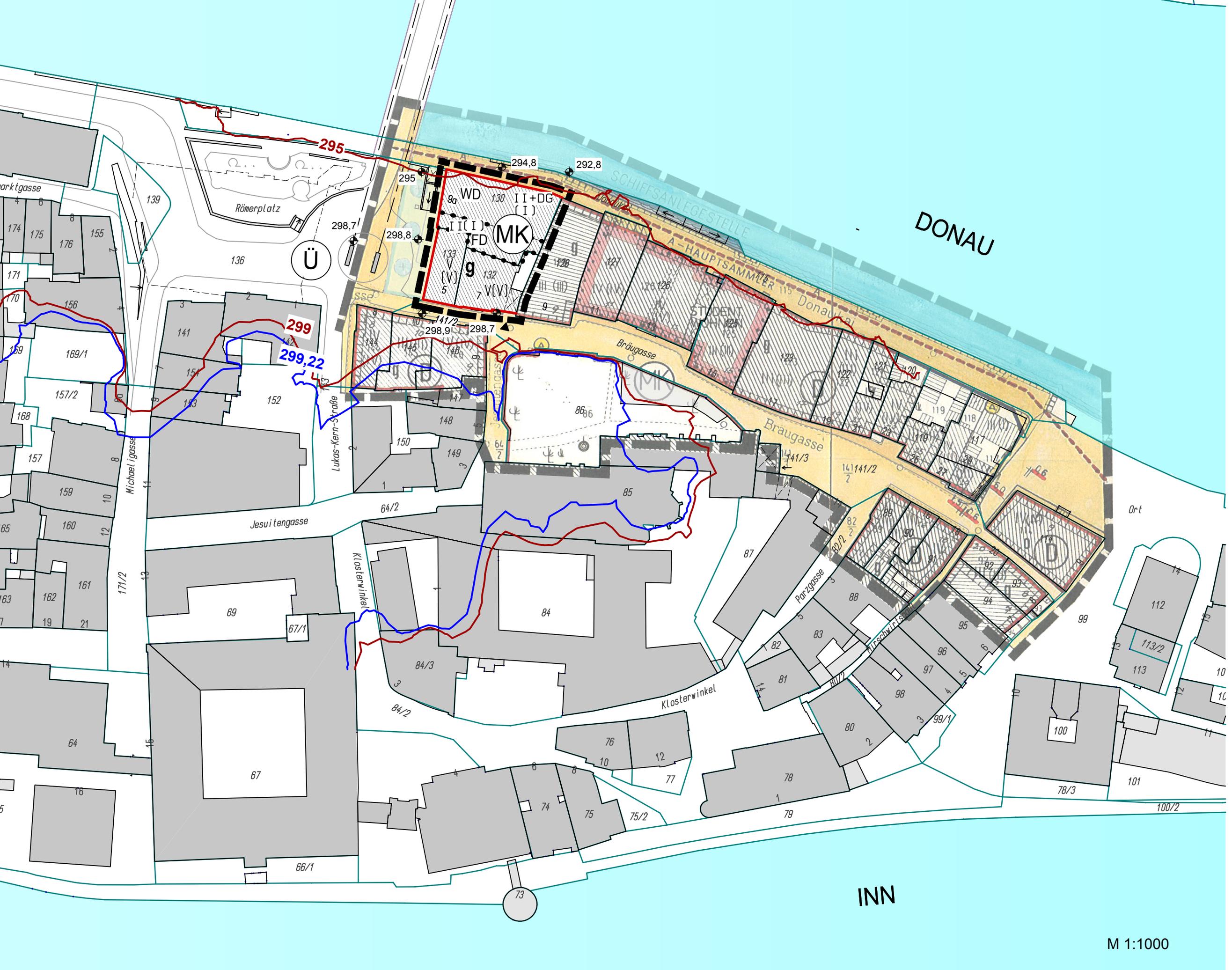
.....  
Oberbürgermeister

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



DONAU

INN

M 1:1000

295

299

299,22

73

Ü

MK

MK

MK

MK

MK

Römerplatz

294,8

292,8

295

298,8

298,7

298,7

298,9

299,22

Bräugasse

Bräugasse

Jesuitengasse

Klosterwinkel

Klosterwinkel

Parzelle

Parzelle

Markt-gasse

Michael-gasse

Lukas-Kern-Straße

Bräugasse

Bräugasse

136

139

130

141

154

153

152

157

159

160

161

162

163

164

16

64

67

66/1

67/1

69

64/2

84

84/3

84/2

76

77

74

75

75/2

78

79

80

81

82

83

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

99/1

100

101

100/2

112

113

113/2

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

169/1

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

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

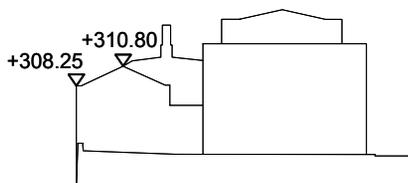
- 1.1.1  Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

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

130

Flurstücksnummern



Höhenlinie



295 Höhenkote



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 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. 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 m<sup>2</sup> Büronutzung, bei Handwerks- und Industriebetrieben 1 Stellplatz je 350 m<sup>2</sup> Nutzfläche, bei Verkaufsstätten bis max. 800 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Größe (mind. 1.25 m<sup>2</sup> 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.