

Begründung

zum Bebauungsplan

„Rittsteig“, 24. Änderung

Gemarkung Heining

Städtebauliche Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden 24. Änderung des seit 1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Rittsteig“, Gemarkung Heining, soll das Allgemeine Wohngebiet im Bereich der Eichendorffstraße 9, für die Fl.-Nr. 571/22 Gem. Heining geändert werden.

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung die für das Grundstück sehr eng festgesetzte Baugrenze erweitert werden.

Die neu getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der bereits örtlich vorhandenen städtebaulichen Struktur.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, der großen Nachfrage nach Wohnflächen im Stadtteil Rittsteig entgegenkommen zu können.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird sowohl eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes, Eichendorffstr. 9, ermöglicht, als auch die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,7 festgesetzt.

Geltungsbereich und Lage

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 571/22 Gmkg. Heining.

Der Änderungsbereich liegt rund 7,0 km westlich des Stadtzentrums von Passau (Ludwigsplatz) entfernt im Stadtteil Rittsteig.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Eichendorffstraße.

Mit den Stadtbuslinien 7 und 11 (Haltestelle „Anzengruberstraße“ ist ca. 150 m entfernt) verfügt die Parzelle über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch die Stadtwerke Passau sichergestellt.

Die Versorgung mit Löschwasser ist ausreichend. Die Grundschutz-Löschwassermenge wird von den Stadtwerken Passau GmbH mit 96 m³/h für die Dauer von max. 2 Stunden angegeben.

Die Entwässerung ist mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Passau abzustimmen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung oder eine Einleitung des Oberflächenwassers in ein ortsnahe 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. 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. 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 - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Bauleitplanverfahren

Damit der beabsichtigten Nachverdichtung ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB vorliegt, wird das Änderungsverfahren im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dabei wird insbesondere auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Aufstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB gem. § 13 Abs. 3 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Stadt Passau, den

Stadt Passau, den

Udo Kolbeck
Referent Stadtentwicklung

Jürgen Dupper
Oberbürgermeister