

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Reuth II - Gionstraße“, 44. Änderung

Begründung



P A S S A U
Leben an drei Flüssen

Fassung vom 29.06.2021

Gemarkung Heining
Stadt Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	3
1.1	Anlass der Planung	3
2.	Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Lage im Ortszusammenhang.....	4
2.2	Gelände	5
2.3	Derzeitige Nutzung	5
2.4	Örtliche Planungen.....	5
2.4.1	Flächennutzungsplan	5
3.	Bewertung der Planung	8
4.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan	9
4.1	Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung,M 1:1.000)....	9

1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität, den 09.03.2021, wurde die Einleitung des Bauleitplanverfahrens „Reuth II - Gionstraße“, 44. Änderung beschlossen, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Reuth II - Gionstraße“, Gmkg. Heining im Bereich der Fl.Nr. 804, Gmkg. Heining („Gionstraße 1g“) anzupassen und somit den aktuellen Grundstücksverhältnissen sowie der veränderten Regeln der Technik (Stromleitung, Dachdeckung) Rechnung zu tragen.

Hierfür sind insbesondere Anpassungen der Baugrenzen sowie der Wandhöhen und Dachdeckung erforderlich.

Nachdem es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme handelt, liegt ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB vor. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da die Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000- Flächen (§ 1 a Abs.6 Nr. 7 b BauNVO) bestehen. Auf eine förmliche Umweltprüfung wird daher verzichtet.

1.2 Zweck und Ziel der Planung

Der Grundstückseigentümer regte die o.a. Änderung an, um dem Grundstück Fl.Nr. 804, Gmkg. Heining eine zeitgemäße, der Umgebung entsprechenden zweigeschossige Neubebauung samt erforderlicher Garagen zuführen zu können. Die Festsetzung der im Urplan relativ eng gefassten Baugrenze basierte auf einer vormals über das Grundstück verlaufenden Hochspannungsleitung. Nach Verlegung der Starkstromleitung ist die seinerzeit geforderte Einhaltung eines Baumindestabstandes mithin entbehrlich. Auf Grund dessen können die Baugrenzen nun entsprechend angepasst und erweitert werden.

Zudem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, welche nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen (Kiespressdach). Die neu getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der bereits örtlich vorhandenen städtebaulichen Struktur bzw. dem Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes.

Bauweise, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl bleiben wie gehabt.

Die Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) bleibt erhalten.

Auswirkungen im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz ergeben sich somit nicht.

Derzeit befindet sich ein Wohnhaus mit intensiver Gartennutzung mit dichter Lorbeereingrünung auf dem Areal. Naturschutzfachlich hochwertige Gehölzstrukturen fehlen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Bereich östlich des Abzweigs Gionstraße/Gustav-Haydn-Straße im Ortsteil Oberöd.

Direkt am Grundstück befindet sich eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die Gionstraße und die Schaldinger Straße direkt auf die Bundesstraße 8. Somit steht eine kurze und ausgebaute, überregionale Anbindung zur Verfügung.



Ansicht von Süden (www.google.com/maps; 2021)



Ansicht von Norden (www.google.com/maps; 2021)

2.2 Gelände

Das Gelände ist komplett anthropogen überprägt. Es befindet sich auf einer Höhe von ca. 330 m ü NN – 325,0 m ü NN. (abfallend von West nach Ost)

2.3 Derzeitige Nutzung

Das gesamte Gelände wird derzeit als Wohngebäude und Gartenanlage genutzt.

2.4 Örtliche Planungen

2.4.1 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Passau allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet. Zudem sind Gehölzstrukturen im Grenzbereich vermerkt.

Die geplante Bebauung entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, die Gehölzstrukturen werden nicht berührt.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (maßstabslos)



Für die Bebauungsplanänderung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgelegt. Diese darf durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO überschritten werden. Es wird eine Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgesetzt.

Die Lage des Baukörpers wird über Baugrenzen definiert, wobei entsprechend Art. 6 BayBO die Abstandsflächen einzuhalten sind. Die Ausrichtung des Gebäudes folgt dabei der vorhandenen Bebauung.

Die Wandhöhen werden als maximal talseits sichtbare Wandhöhe (9,0 m) und im Höhenbezug m ü NN festgesetzt.

Als Dachform soll, wie bisher, ein Flachdach ermöglicht werden. Stellplätze werden auf dem Grundstück selbst (Garage) nachgewiesen.

Weitere Erschließungen

Abwasser, Energie und Wasserversorgung

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

Gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung aus technischen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Der Nachweis ist mit einem Sickertest zu führen. Zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation hat die Einspeisung des Oberflächenwassers jedoch gedrosselt zu erfolgen. Die erforderlichen Regenwasserrückhaltevorräte sind auf dem Baugrundstück zu erstellen. Diesbezüglich sind die Entwässerungsplanungen der jeweiligen

Einzelbauvorhaben mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung abzustimmen. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Passau sind zu beachten und einzuhalten. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist im Trennsystem herzustellen. Die weiteren Details sind im Baugenehmigungsverfahren, bzw. im Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle 450 Stadtentwässerung zu regeln. Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m² 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.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Feuerwehr und Löschwasser:

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 und ausreichend breite Straßen bzw. Wege für Großfahrzeuge der Feuerwehr jederzeit erreichbar sein. Es muss sichergestellt sein, dass ein ungehindertes Durchkommen für die Feuerwehr jederzeit - auch z. B. beim Straßenrand abgestellten Fahrzeugen und/oder Gegenverkehr (insbesondere im Winter, wenn ggf. Schneehaufen am Fahrbahnrand liegen) - möglich ist. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz (in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 400 -1:2015-02 und W 405) und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ist sicherzustellen. Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem „Umkreis“ (= tatsächliche Lauflänge zur Verlegung der Löschleitung) von 300 m berücksichtigt werden. Für das Planungsgebiet kann die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden.

Müllentsorgung:

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge sind zu berücksichtigen.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald, sind zu beachten. Geeignete Standorte und die optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) sind vorzusehen.

3. Bewertung der Planung

Die Erweiterung der Baugrenze und die maßvolle Verdichtung stellen an dieser Stelle eine sinnvolle und städtebaulich wünschenswerte Innenentwicklung dar, da hiermit innerstädtische und insbesondere auch hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs bereits gut erschlossene und aufgewertete Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden können. Eine zusätzliche Versiegelung über den aktuellen Bestand hinausgehend findet nicht statt. Dem im Baugesetzbuch festgehaltenen Belang der Nachverdichtung (§ 13 a BauGB) bzw. dem sparsamen Umgang von Grund und Boden (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB) wird entsprochen. Die Gestaltung und Größe der Gebäude soll sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen.

Auswirkungen auf Denkmäler

Etwaige Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Planung:

Geoplan GmbH
Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@geoplan-online.de



.....
Martin Ribesmeier
Stadtplaner; B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

- 4. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan
- 4.1 Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1.000)