

Bebauungsplan
„Ranklhofweg“
Passau

Erläuterung und Begründung

01.12.2020

1. Planungsanlass

Das Baugebiet am Ranklhofweg soll erweitert bzw. arrondiert werden, um hier weitere Wohnbauentwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Erweiterungsfläche ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen und soll über eine entsprechende Bauleitplanung zu Bauflächen entwickelt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 818, Gemarkung Hacklberg und ist 0,59 ha groß.

3. Städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption

Das ausgewiesene Mischgebiet soll nach Nord-Westen hin erweitert werden. Eine nördlich anschließende Teilfläche (1.400 x m²) soll als Naturschutzfläche freigehalten werden.

Das erweiterte Mischgebiet wird zoniert in einen nördlichen Bereich und einen südlichen Bereich:

Im südlichen Bereich wird ein Baufeld für zulässige Nutzungen nach §6 BauNVO – außer Wohnnutzungen festgesetzt.

Im nördlichen Bereich wird ein Baufeld für ausschließlich Wohnen festgesetzt. Damit ist für das geplante MI insgesamt eine Mischnutzung gewährleistet.

Das südliche Baufeld bietet Baukörpergestaltungsmöglichkeiten für unterschiedlich große Gebäude, das nördliche Baufeld ist ausgelegt auf zwei Doppelhäuser. Erforderliche Garagen sind hier nicht in eigenständigen Baukörpern sondern unter den Wohngebäuden im Hanggeschoss unterzubringen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch entsprechende Baugrenzen, maximale Wandhöhen, eine entsprechende Grundflächenzahl (hier max. 0,6) und eine entsprechende Geschossflächenzahl (hier max. 1,2) definiert.

Die Festlegung der Baufelder gewährleistet eine gute Durchgrünung dieses kleinen Baugebietes, die maximal zulässigen Wandhöhen gewährleisten eine maßstäbliche Bebauung abgestellt auf die benachbarten Gebäude.

Die Festsetzung zur Dachgestaltung ergeben ein differenziertes Erscheinungsbild der künftigen Bebauung.

4. Erschließung

Die Gebäude im Süden sollen von Süden her (Ranklhofweg) erschlossen werden, die (Wohn- Gebäude) im Norden von der geplanten Erschließungsspanne.

Auf dieser Straße sollen Müllfahrzeuge, sonstige Versorgungsfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge fahren können (kein Wendeplatz erforderlich).

Die Gebäudeversorgungsleitungen sollen in dieser Erschließungsspanne verlegt werden (Wasser, Abwasser, Strom, Energie, Telekom).

Pflegefahrzeuge für die nördlich angrenzende Naturschutzfläche sowie für die

nordwestlich angrenzende Naturschutzfläche (Fl.Nr. 829/18) sollen von der neuen Erschließungsspanne über eine ausgewiesene Trasse (eingetragenes Fahrrecht) anfahren können.

Damit können aufwendige Erschließungsmaßnahmen (für Fl.Nr. 829/18) von Osten her über den Ranklhofweg vermieden werden.

5. Grünordnung

Entsprechende grünordnerische Festsetzungen gewährleisten eine optimierte Integration einer möglichen Bebauung in diesen Freiraum bzw. Siedlungsrand der Stadt.

Die Festsetzungen liegen qualitativ und quantitativ eine ortsgebundene bzw. ortsverträgliche Eingrünung fest und sichern den Erhalt o.g. Naturschutzflächen.

Stadt Passau, den

Referent
Stadtentwicklung und Mobilität

Oberbürgermeister
Stadt Passau