

BEGRÜNDUNG

zur Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 05-70

„Moniberg – Am Vogelherd“
Teilbereich 2
„Hinterfeld“

Durch Deckblatt Nr. 6
Vereinfachtes Verfahren
Nach § 13 BauGB

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 05-70 setzt in Teilen des Plangebietes Einzel- und Doppelhäuser, in einigen Bereichen nur Einzelhäuser fest. Die Satzung zum Bebauungsplan sieht für Doppelhäuser eine Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten vor, dass je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig sind. Für Einzelhäuser ist keine Begrenzung der Wohneinheiten je Gebäude vorgesehen.

1. Anlass und städtebauliche Begründung für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

1.1. Anlass

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt auf dem Grundstück ein Doppelhaus zu errichten, was aufgrund der derzeitigen Wohnungssituation sinnvoll und vertretbar ist. Durch die Umplanung werden die Freiräume im Plangebiet nicht verkleinert, sondern lediglich durch veränderte Gebäudestellungen umstrukturiert. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßen und Wege erfahren keinerlei Veränderungen.

Nach § 2 Abs. 7 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB – MaßnahmenG) wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Für den Änderungsbereich gelten in erster Linie die im Plan dargestellten Festsetzungen. Im übrigen findet die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 05-70 „Moniberg – Am Vogelherd“ Teilbereich 2 „Hinterfeld“ Anwendung mit der Maßgabe, dass, soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, für die Bebauung die Bestimmungen der BayBO und der BauNVO gelten.

1.2. Städtebauliche Begründung

Die Neuplatzierung der zwei Doppelhaushälften beruht auf der Idee, in dieser heterogenen Siedlungsstruktur, das Prinzip der Reihung zu verlassen und stattdessen zum Vogelherd hin eine sich zugewandte 2-geschossige Baugruppe zu schaffen, die durch die seitlich angefügten, ebenerdigen Doppelgaragen einen Eingangshof formuliert, der nicht eingezäunt, einen fließenden Übergang zwischen Öffentlichkeit und Privatheit herstellt. Die dem privaten Garten zugewandte Gebäudeseite nimmt durch ihre konvexe Knickung die Höhenlinien des steil abfallenden Geländes auf und führt durch ihre Terrassierung die Topographie im Gelände fort.

So entsteht ein spannender Dialog zwischen natürlichem Umfeld und Baukörper.

2. Planungsrechtliche Situation (§ 8 Abs. 2, 3 BauGB)

2.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Landshut bleibt in Kraft und wird nicht fortgeschrieben.

2.2. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut enthält Aussagen über bestehende und geplante Anpflanzungen sowie bestehende Kleinstrukturen. Diese Darstellungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen und präzisiert.

Der Landschaftsplan wird nicht fortgeschrieben. Es wird nur der Bebauungsplan durch ein Deckblatt geändert.

2.3. Bisherige Festsetzungen



Rechteckiger Baukörper
Parallel zu „Am Vogelherd“
Dachneigung 48°
max. 2 WE
E + D
Doppelgarage als Grundstücksrand-
bebauung
GR = 128 m²
GF = 256 m²

2.4. Anwendung des vereinfachten Verfahrens

Nach § 2 Abs. 7 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB – MaßnahmenG) wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Zulassung ist gegeben, da:

§ 13 (1) BauGB: Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

§ 34 (1) BauGB: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Zulässigkeit gem. § 13 BauGB ist somit gesichert.

2.5. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eine Neupflanzung von heimischen Laubbäumen Wuchsklasse 3 oder Obstbäumen stellt eine wesentliche Verbesserung gegenüber des momentanen Weiden- und Buschbewuchses für das Grundstück dar.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1. Lage

Das Plangebiet grenzt an die Flur-Nr. 1060/128 (Süd), Flur-Nr. 1051/2 (Süd-Ost), Flur-Nr. 1049/5 (Nord), Flur-Nr. 1060/108 (West) sowie an die Straße „Am Vogelherd“ (Süd-West).

Das im Plan umgrenzte Gebiet beinhaltet nachstehendes Grundstück: Flur-Nr. 1060/3

3.2. Gelände

Der Bereich des Bebauungsplangebietes zeigt eine bewegte topographische Situation mit unterschiedlichen Geländeneigungen auf. Die Geländehöhe des Grundstücks liegt zwischen ca. 480 m üNN und ca. 473 m üNN.

Es ist nicht auszuschließen, dass wegen der teilweise starken Hanglage im Gründungsbereich der geplanten Häuser Schichtwasser auftreten kann. Bei der Bebauung sind daher entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

3.3. Bestand

Unbebautes Grundstück mit Bewuchs

3.4. Flora und Fauna

Weiden- und Buschbewuchs (Höhe ca. 2 m)

4. Planungskonzept (darauf basierend Begründung der versch. Festsetzungen)

Die beiden Doppelhaushälften basieren auf einem Raumvolumen mit einer Attikahöhe von durchschnittlich 7,50 m, bezogen auf die Straßenoberkante von 479.40 üNN, wobei die beiden seitlich angefügten Doppelgaragen mit einer Wandhöhe von 3,50 m mit ihrem Bodenniveau unmittelbar auf die Topographie der vorbeiführenden Straße „Am Vogelherd“ antworten.

Die Zuwegung zu den Häusern erfolgt über den jeweiligen Garagenvorplatz, von dem aus Distanzstufen bzw. Rampen, die in die Vorplatzgestaltung integriert sind, zwischen den unterschiedlichen Höhenniveaus der Häuser und seiner Garagen vermittelt.

Das Obergeschoss ist gegenüber dem Erdgeschoss und dieses wiederum gegenüber dem Kellergeschoss zurückgenommen, so dass sich talseitig zum „Hinterfeld“ hin eine reizvolle Terrassierung am Gebäude abzeichnet, die als Freisitz für die Bewohner angedacht ist.

Sowohl die Dächer der beiden Doppelhaushälften als auch die der Garagen werden als Gründächer ausgebildet.

Die vom Gebäude benötigten Abstandsflächen fallen auf das eigene Grundstück.

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die Straßenführung ist so konzipiert, dass das Plangebiet in das Versorgungsnetz des öffentlichen Personennahverkehrs aufgenommen werden kann.

5.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung	erfolgt durch die Stadtwerke Landshut
Abwasserbeseitigung	im Trennsystem, durch die Stadtwerke Landshut
Stromversorgung	E-Werk Stadt Landshut
Erdgasversorgung	Stadtwerke Landshut – Gaswerk
Müllbeseitigung	Bauamtliche Betriebe Stadt Landshut

5.3. Feuerwehrflächen / Löschwasserversorgung

Feuerwehranfahrt von „Am Vogelherd“ jederzeit möglich.

Flächen für Feuerwehr: Das Gebäude ist von allen Seiten anleiterbar. Die Garagenvorplätze sind von der Feuerwehr befahrbar.

Löschwasserversorgung durch bestehende Hydranten.

5.4. Infrastruktur

In diesem Baugebiet stehen erforderliche Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil Peter und Paul in ausreichendem Maße zur Verfügung.

5.5. Erschließung des Baugrundstücks

Erschließung des Baugrundstücks durch die Straße „Am Vogelherd“.

Das nördliche Angrenzen an den öffentlichen Feld- und Waldweg (Grundstück Flur-Nr. 1049/5) und die Möglichkeit über den beschränkt-öffentlichen Weg (Grundstück Flur-Nr. 1060/57) zur Straße „Am Hinterfeld“ zu gelangen, hat auf die Erschließung des Baugrundstücks keine Auswirkungen, da es sich um keine Wohnwege im Sinn des Art. 5a Abs. 2 Nr. 2 KAG mit erschließungssichernder Funktion handelt. Es besteht dadurch jedoch eine erschließungserleichternde Funktion für das Baugrundstück.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u. a. Abschnitt 6 – zu beachten.

6. Klimaschutz

Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

7. Bodenverhältnisse

7.1. Baugrund

Das gesamte Plangebiet befindet sich im tertiären Hügelland. An den nach Osten exponierten Hängen sind z. T. sehr mächtige Lößlehmlagerungen ausgebildet. Diese Schichten setzen sich aus leicht bis mittelplastischen Schluffsandem mit teilweise kieskorngroßen Kalkausfällungen zusammen. Je nach Sandgehalt bzw. Porenwassergehalt liegt eine breiige bzw. weiche z.T. steife Konsistenz vor. Die in den Lößböden festgestellten breiig bis weichen Schichthorizonte sind kritisch in Hinsicht auf die Hangstabilität und das Setzungsverhalten zu betrachten. Unter den bis zu 7 m unter Gelände reichenden Lößböden folgen die mitteldicht bis dicht gelagerten tertiären Kiessande.

7.2. Hangstabilität

Die Bodenverhältnisse sind kritisch in Hinsicht auf die Hangstabilität und das Setzungsverhalten zu betrachten.

7.3. Grundwasser

Bei 2012 durchgeführten Geländearbeiten wurde in den Nachbargrundstücken bis 15 m Tiefe unter Gelände kein Grundwasser festgestellt.

Kleinbohrungen haben jedoch einen erhöhten Wassergehalt in den Schluffböden erbracht, mit Schichtwasser und oberirdischem Abfluss muss generell gerechnet werden.

7.4. Versickerung

Aus Gründen der Bodenbeschaffenheit und der Hangstabilität ist eine Versickerung gleich welcher Art unzulässig.

Aufgrund des sehr geringen Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes der Decklehme sowie insbesondere der instabilen Hanglage darf eine Niederschlagswasserversickerung nicht zur Ausführung kommen. Das gesammelte Regenwasser ist daher vom Grundstück abzuleiten und in den Kanal einzuleiten. In der Straße "Am Vogelherd" ist zur Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser die Kanalisation als Trennsystem ausgelegt, so dass das Niederschlagswasser nach Drosselung in den Regenwasserkanal eingeführt werden soll. Dabei ist, um Starkregenereignisse auffangen zu können, ein Retentionsbehälter - oder Schacht mit Schwimmdrossel 3 l/sec. vorzusehen. Das Retentionsvolumen errechnet sich aus 15 l/m² befestigter einzuleitender Fläche. Die Einleitung des Schmutz- und Regenwassers in die Kanäle hat so zu erfolgen, dass die Rückstauenebene (Höhenlage des Kanaldeckels am Ort der Einleitung) mind. 20 cm unter dem Fertigboden des Wohnhauses liegt. Wegen des starken Gefälles der Straße nach Westen bietet sich eine Einleitung am Westende des Grundstücks an. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sicherwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gem. §5 Abs. 2 Ziffer 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

7.5. Baugruben

DIN 4123 und DIN 4124 sind zu beachten.

Die Böschungen dürfen einen Winkel von 50° in den halbfesten Decklehmern nicht überschreiten. Treten vernässte oder aufgeweichte Horizonte auf, so muss der Böschungswinkel auf 30° abgemindert werden.

Die Böschungen müssen mit Folien abgedeckt werden und sind lastfrei zu halten.

Das Gelände oberhalb der Böschung sowie die Böschung selbst sind täglich auf Rissbildung zu kontrollieren.

Oberflächenwasser muss von der hangzugewandten Hausseite mit Gräben und Rinnen gefasst und schadlos abgeleitet werden. Diese sind mit dichter Sohle (Betonhalbschale oder Folie) herzustellen (Konzept von Landschaftsplaner)

7.6. Aufschüttungen / Abgrabungen

Bei dauerhaften Abgrabungen tiefer als 1,25 m muss die Standsicherheit nachgewiesen werden (gem. DIN 4084 / 1054).

Planungen tiefer Abgrabungen bzw. der Sicherungsmaßnahmen sind dem Sachverständigen für Geotechnik zur Beurteilung vorzulegen, die Ausführung der Abgrabungsarbeiten muss vom Sachverständigen für Geotechnik überwacht werden.

Dauerhafte Veränderungen des Urgeländes ohne Hangsicherung in Form von Böschungen sind ohne geotechnischen Nachweis zulässig, wenn die Höhe von 1,25 m und das Verhältnis zur Horizontalen den Winkel von 45° nicht überschreiten.

7.7. Gründung

Die Gründung kann in den als bautechnisch kritisch anzusehenden Lößlehmböden zum Liegen kommen, wenn eine Bodenverbesserung erfolgt. Es werden hierzu Kalkstabilisierungssäulen (CSV-Säulen) zur Ertüchtigung des Baugrundes empfohlen.

Die Lößlehmschichten sind äußerst witterungs- und frostempfindlich, d.h. der Aushub hat sehr sorgfältig und nur im Trockenen zu erfolgen. Der Endaushub ist rückschreitend mit der Glattschaufel durchzuführen. Die trocken freigelegte Aushubsohle ist unverzüglich mit Geotextil und einem 0,4 m mächtigen Kiespolster aus Kiessand der Bodengruppe GW nach DIN 18196 zu versiegeln und darf nicht befahren werden. Bei Überwinterung der Baustelle ist darauf zu achten, dass bereits fertig gestellte Bauteile nicht unterfrieren bzw. der Baugrund nicht auffriert.

Die Ausführung der Untergeschosse inkl. Zwischenwände muss zur Aussteifung in Stahlbetonbauweise auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte erfolgen. Die Doppelhaushälften sind durch Bewegungsfugen statisch voneinander zu entkoppeln.

Von einer Gründung mit Einzel- und Streifenfundamenten wird abgeraten.

Für die Aushub- und Gründungsarbeiten kann ggf. eine offene Wasserhaltung mit Dränagen erforderlich werden, um das Tag- und Schichtwasser aus den Baugruben abzuleiten.

8. Immissionen (Schall, ggf. Landwirtschaft)

Das Planungsgebiet wurde auch deshalb als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet, weil aufgrund der topographischen Situation und der vorhandenen Lärmbelastung eine Bebauung in weiten Bereichen nur möglich ist, wenn zuvor eine Lärmschutzeinrichtung geschaffen wird.

Zum Bebauungsplan Nr. 05-70 „Moniberg – Vogelherd“ Teilbereich 2 „Hinterfeld“, Deckblatt Nr. 3 wurde ein schalltechnisches Gutachten (Müller BBM GmbH vom 07.04.2011) zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen im Planungsumgriff erstellt.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass während des Tagzeitraums die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA (55 dB(A)) an der Nordostfassade um bis zu 2 dB(A) überschritten werden, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (59 dB(A)) aber eingehalten wird.

Im Nachtzeitraum stellt sich die Situation ungünstiger dar. Der Orientierungswert der DIN 18005 für WA (45 dB(A)) wird an der Nordost- und Südost-Fassade überschritten. An der Nordost-Fassade kommt es zu Überschreitungen von bis zu 5 dB(A). An dieser Fassade wird auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (49 dB(A)) um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Der Gutachter schlägt die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nur für Fassaden vor, bei denen der Nacht-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (49

dB(A)) überschritten wird. Aus Sicht des Immissionschutzes ist dies nicht ausreichend, da gem. DIN 18005 ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern bereits ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) häufig nicht mehr möglich ist. Vom Gutachter wurde daher mit Email (29.07.2011) ein neuer Festsetzungsvorschlag übersandt.

An den mit Planzeichen „X1“ gekennzeichneten Fassaden sind Fenster in der Schallschutzklasse III auszuführen.

Schlaf- und Kinderzimmer an den mit dem Planzeichen „X1“ gekennzeichneten Fassaden sollen so angeordnet werden, dass diese Räume über eine Fensteröffnung an einer nicht gekennzeichneten Fassade belüftet werden können.

Soweit dies die Grundrissgestaltung jedoch nicht zulässt, ist für diese Räume der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen – entsprechend der Energieeinsparverordnung – oder der Anbau von verglasten Vorbauten vor die betroffenen Fenster, vorzusehen.

Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen müssen bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen, dürfen in Betrieb in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel $L_{AFeq} \sim 20$ dB(A) nicht überschreiten und das Schalldämm-Maß der Fenster nicht relevant verschlechtern.

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel $LWA < 50$ dB(A)) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998) nicht überschreiten:

Immissionsorte im WA: tags (06:00 Uhr – 22:00 Uhr):	49 dB(A)
Nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr):	34 dB(A)

Der Geltungsbereich ist nicht direkt von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von den landwirtschaftlichen Flächen in der Nähe (östlich und südlich) können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

9. Ausführungen zu Altlasten, Kampfmittel und Denkmalschutz

Im Zuge von Geländearbeiten wurden keine Hinweise auf Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt. Sollten wider Erwarten kleinräumig Verfüllungen festgestellt werden, ist unverzüglich der Sachverständige zur Festlegung des weiteren Vorgehens zu verständigen.

Nach bisherigen Erkenntnissen befinden sich auf dem Grundstück weder Altlasten, noch Kampfmittel. Ob ein Bodendenkmal auf dem Grundstück verborgen ist, lässt sich erst durch den Aushub ermitteln. Wegen der bekannten Bodenfunde vorgeschichtlicher Zeitstellung in der unmittelbaren Umgebung, und zwar am Osthang des Moniberges, Flur-Nr. 1060/37 und 1060/38 der Gemarkung Schönbrunn und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler, und zwar Reste einer vorgeschichtlichen, mutmaßlich keltischen Siedlung zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf
Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGh, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). 3 In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.“

10. Auswirkung der Planung (d.h. Einwohnermehrung)

Die Planung sieht eine Doppelhausbebauung vor.

Es ist mit einem Bevölkerungszuwachs von 6 – 10 Personen zu rechnen, mind. 3 EW pro Doppelhaus.

11. Flächenaufstellung inkl. GRZ- und GFZ-Berechnung

Berechnung der Geschossfläche:

Aufgrund der topographischen Situation des Gesamtbereiches des Bebauungsplanes und des daraus erfolgten Verbotes der Geländeänderung werden Untergeschosse erforderlich. Diese Untergeschosse werden nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet.

Grundstücksfläche: Flur-Nr. 1060/3, Gemarkung Schönbrunn, Am Vogelherd
~ **1.495,000 m²**

<u>Bebaute Fläche:</u>	<i>Wohnhaus</i>	166,25 m ²	gerundet: 166 m ²
	<i>Doppelgarage</i> 1	35,65 m ²	
	2	35,65 m ²	
	<hr/> Gesamt	71,30 m ²	gerundet: 71 m ²

Bebaute Fläche: 237 m²

<u>Brutto Grundfläche:</u>	<i>(Untergeschoss</i>	166,25 m ²)	
	<i>Erdgeschoss</i>	131,53 m ²	
	<i>Obergeschoss</i>	107,77 m ²	
	<hr/> Summe	239,30 m ²	
	+ 1,5% Außenwandbekleidungen	3,59 m ²	
	<hr/> Summe	242,89 m ²	gerundet: 243 m²

Nebengebäude

	<i>Doppelgarage</i>	35,65 m ²	
	"	35,65 m ²	
	<hr/> Summe	71,30 m ²	
	+ 1,5% Außenwandbekleidungen	1,00 m ²	
	<hr/> Summe	72,37 m ²	gerundet: 72 m²

<u>Terrasse:</u>	<i>Terrasse</i>	34,00 m ²	gerundet: 34 m ²
	<i>Zufahrt</i>	129,37 m ²	gerundet: 129 m ²

Fläche: 163 m²

Für die Berechnung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschl. Bekleidung, z.B. Putz, in Fußbodenhöhe anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben daher unberücksichtigt. Im Hinblick auf diese Regelung wird die aufgrund von Rohbaumaßen errechnete Fläche des Hauptgebäudes aufgerundet auf 243 m² (anrechenbare Bruttogrundfläche inkl. äußere Wandverkleidungen mit rd. 1,5% angerechnet. Untergeschoss nicht mit eingerechnet.) Die aufgrund von Rohbaumaßen errechnete Fläche des Nebengebäudes (Garage/Abstellraum) wird auf 72 m² aufgerundet (anrechenbare Bruttogrundfläche inkl. äußerer Wandverkleidung mit rd. 1,5% angerechnet).

<u>Geschossflächenzahl:</u>	<i>Erdgeschoss</i>	131,53 m ²
	<i>Obergeschoss</i>	107,77 m ²
	<u><i>Garagen</i></u>	<u>71,30 m²</u>
	Summe	310,60 m ²
	+ 1,5% Außenwandbekleidungen	<u>4,66 m²</u>

Geschossfläche Summe 315,26 m² gerundet: 315 m²

Geschossflächenzahl (GFZ)

GFZ = Geschossfläche / Grundstücksfläche

$$= 315 \text{ m}^2 / 1.495 \text{ m}^2 = \mathbf{0,21}$$

Grundflächenzahl: *Grundfläche / beb. Fläche* gerundet: 237 m²

Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ = Grundfläche / Grundstücksfläche

$$= 237 \text{ m}^2 / 1.495 \text{ m}^2 = \mathbf{0,16}$$

12. Rechtsgrundlage Begründung

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).