



## **Begründung Deckblatt Nr. 3 zum**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 08 – 69/5b**

#### **„ENGLBERGWEG – BEREICH SÜDLICH BRÜNDL “ (beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB)**

##### **1 Allgemeines**

Intention ist die Ermöglichung von insgesamt 6 Einzelhäusern auf den Fl.Nrn. 228/16 und 228/19 Gem. Niederkam, statt der ursprünglich vorgesehenen 5 Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von ca. je 1.000 qm. Durch die neue Aufteilung ergeben sich andere Grundstückszuschnitte, mit einer Neuausrichtung der Baukörper und einer der bestehenden Topographie angepassten Baukörperstaffelung die die Belange des Ortsrandes berücksichtigt. Gleichzeitig soll eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden (§1 Abs.5 Satz 3 BauGB). Nach S/O ausgerichtete Baukörper ermöglichen ein „Bauen mit dem Hang“. Ein Einfügen der Bebauung ist Grundlage des Planungskonzeptes. Die Ausrichtung der Baukörper ermöglicht Konzepte nach neuen Energiestandards. Solare Gewinne können realisiert werden.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes geben nicht die Voraussetzung für eine Umsetzung, somit ist eine Änderung erforderlich.

##### **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

###### **2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan**

Die Neufassung des Regionalplans, das Salztorfer Tal als „regionaler Grünzug“ bleibt unberührt. Die Ziele der Raumordnung- und Landesplanung sind eingehalten.

Die vorliegende Änderung ist davon nicht berührt, da für den zu ändernden Bereich bereits Baurecht nach gültigem Bebauungsplan besteht.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landshut stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar, eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

## **2.3 Landschaftsplan**

Die im Landschaftsplan der Stadt Landshut dargestellten Grünstrukturen werden nicht verändert. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist somit nicht erforderlich.

## **2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Das Gebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht freistehende Einzelhäuser mit je 2 zulässigen Wohneinheiten vor, sowie max. 2 Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von 3,30 m. Weiterhin ist ein steil geneigtes Satteldach mit 45° - 50° Bestandteil des bestehenden Bebauungsplanes, sowie die Integration der Garagen in das Hauptgebäude. Der Bebauungsplan erlaubt Quergiebel und Gauben, sowie Balkone und Terrassen. Eine Baulinie setzt die Lage der Baukörper entlang der Erschließungsstraße fest. Baugrenzen definieren das Baufeld mit einer GR von 162 qm und einer GF von 324 qm. Die Erschließung erfolgt über die Dr. Hiereth-Strasse.

## **2.5 Anwendung des § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung**

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume lassen eine Grundfläche von 1288 qm zu; die zulässige Grundfläche bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000 qm. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **3 Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Berg und grenzt im Norden/ Nordwesten an die Dr. Hiereth-Str. Im Osten bis Südosten an die agrarwirtschaftlich genutzte Fläche des Salzdorfer Tals.

Die Umgriffsfläche zur Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 6568 qm. Die Grundstücksgröße der Bauparzellen beträgt insgesamt 4.860 qm.

### **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Der Untergrund besteht im Wesentlichen aus tertiären Kiesen und Mergel der oberen Süßwassermolasse. Darüber lagern quartäre Lössablagerungen.

Das Baugrundgutachten vom 21.12.1996 von Prof. Dr. Ing. Franz Schweitzer beschreibt die Bodenverhältnisse und beurteilt die Gründungsmaßnahmen. Die untere Hanglage wird durch Anlage 7.3 und 7.4 im Bodengutachten beschrieben. Wie im Bodengutachten erwähnt verläuft die Geländehöhe im maßgeblichen Schnitt G/H zwischen 482 und 476 müNN. Die örtlichen Erkundungen werden durch die Bohrung B2 und die Rammsondierung SRS7 beschrieben. Das Gelände des Planungsgebietes fällt nach S/O hin ab. Es weist eine Neigung von ca. 12% auf.

Die Bodenverhältnisse lassen einen tragfähigen Baugrund erwarten, Baugruben können gem. DIN 4124 abgeböschert werden, der Grundwasserspiegel liegt ca. 4 m unter Gründungssohle. Das vorliegende Bodengutachten gibt Aufschluß zu den genannten Punkten.

Die umliegende Bebauung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans und die Umgriffe in Sichtweite der benachbarten Bebauungspläne sind geprägt durch Einzel- und vereinzelt durch Doppelhausbebauung mit überwiegend Wohnnutzung mit 1-2 Einheiten. Die Gebäude in Sichtweite der benachbarten Bebauungspläne weisen i. d. R. 2 Vollgeschosse auf. Teilweise 2 Vollgeschosse plus ausgebautes Dach, oder 2 Vollgeschosse mit Ausbau des Untergeschosses. Garagen sind sowohl innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans als auch im Umgriff als separater Baukörper vorhanden. Die bestehende Bebauung weist Gebäude in massiver Bauweise auf, überwiegend mit Satteldächern, als auch mit Flachdach. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Straßen Englbergweg, im Norden und Dr. Hierethstraße im Süden.

### **3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna**

Die Fläche des Planungsgebietes wird derzeit landwirtschaftlich extensiv als Mähwiese genutzt. Im Südosten grenzt an das Planungsgebiet das geplante Landschaftsschutzgebiet Maria Bründl – Salzdorf an, welches eine stadtnahe agrarwirtschaftliche Kulturlandschaft darstellt.

## **4 Planungskonzept**

### **4.1 Allgemein**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BAuNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplandeckblatt und aus dem Textteil des Bebauungsplans entnommen werden.

Der Bebauungsplan grenzt an die bereits überwiegend bebauten Bereiche am Englbergweg und an die Dr. Hierethstraße.

Der betreffende Abschnitt an der Hierethstr. ist durch die Straßenführung und bestehende Vegetation definiert und kann somit ein eigenes Erscheinungsbild erhalten. Die Zufahrt erfolgt über die bereits bestehende Dr. Hierethstraße, was eine wirtschaftlichere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ermöglicht, da auf bestehende Strukturen zurückgegriffen wird.

Auf der Gesamtfläche werden 6 Gebäude geplant. Jedem Einzelhaus wird eine Doppelgarage zugeordnet. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan werden die Grundstücke schmaler, da sich die Anzahl der Grundstücke statt bisher 5 nun auf 6 erhöht. Die Grundstückstiefe bleibt unverändert. Die süd-westlich gelegenen Gartenbereiche der 6 Einzelhausparzellen liegen direkt angrenzend am geplanten Höhenweg mit anschließend agrarwirtschaftlich genutzten Flächen des Salzdorfer Tals. Durch die süd-westliche Orientierung der Gartenflächen erfolgt eine Verzahnung mit der angrenzenden Begrünung des Höhenweges. Die mit dem Hangverlauf orientierten Gebäude berücksichtigen die naturschutzfachlichen und klimatischen Belange des Salzdorfer Tals als Kaltluftschneise. Die Durchlässigkeit bleibt durch die Bebauung mit dem Hanggelände erhalten. Durch die Lücken zwischen den Gebäuden ergeben sich Blickbeziehungen in die Talau. Die Sichtbeziehung der Baukörper ist nach Süd-West und somit talseitig naturnahe ausgerichtet. Durch die Anordnung der Baukörper ergibt sich jeweils eine Hauptachse zur

natürlichen Belichtung der Räume, was eine Teilauflösung massiver Bauteile zum Tal hin bedingt. Die schmalen Baukörper mit den zurückgesetzten Obergeschossen (talseitig mind. 3 m) fügen sich in den Hangverlauf ein. Durch den Rücksprung des Obergeschosses wird die Wandhöhe aufgelöst und zum Tal hin optisch verringert.

Der Anschluß der Garagen an das Gebäude ermöglicht es die Dachflächen der Garagen als Dachterrasse zu nutzen und schafft talseitig nach Südwesten geschützte, private Räume oder Terrassenflächen. Die Dachterrassen erhalten keine Überdachung.

Begrünte Flachdächer der Gebäude ergänzen das Konzept und tragen zur Rückhaltung von Regenwasser und zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Gleiches gilt für die Dachflächen der Garagen, sofern diese nicht als Dachterrassen ausgebildet werden ist die Flachdachausbildung analog der Wohngebäude auszuführen.

**Das vorliegende Planungskonzept wurde mit dem Gestaltungsbeirat in der Sitzung vom 17.05.2018 vorabgestimmt. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates wurden vollumfänglich berücksichtigt.**

## 4.2 Festsetzungen zur Bebauung

### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet umfasst ein Allgemeines Wohngebiet wie bisher. Damit wird bzgl. Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung gefolgt. Es werden 6 Einzelhäuser mit je 2 Wohneinheiten zugelassen.

### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Ziel der Planung ist die Realisierung einer geringen Verdichtung von Wohnnutzung. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch maximale Grundflächen und Geschoßflächen je Baufeld festgesetzt und in den jeweiligen Baufeldern deklariert. Die Größe des Baufensters weicht von der jeweiligen maximalen Grundfläche ab, um individuelle Komponenten und eine geringere Hausbreite mit Ausnutzung der genehmigungsfähigen Grundfläche zu ermöglichen.. Das städtebauliche Erscheinungsbild ist trotz erweitertem Baufeld in den Grundzügen durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

Die Gebäude dürfen in den Parzellen eine max. Wandhöhe von 6,80 m gemessen in Außenwandmitte ab nächstgelegener Straßenoberkante aufweisen.

Die seitlichen Wandhöhen sind durch die natürliche Geländeoberkante definiert. Das UG stellt kein Vollgeschoss dar. Die Höhenlage der OK Fertigfußboden EG ist im Schnitt definiert, Talseitig erhält das UG unmittelbaren Zugang ins Freie.

Baugrenzen definieren das Baufeld mit einer GR von 160 qm. Das Flurstück 228/19 ist mit einer GR von 200 qm festgelegt

Die zulässige Grundfläche für die Garagen wird je mit 48 qm festgesetzt. Die Doppelgaragen sind eingeschossig, direkt anschließend an das Gebäude, süd-westseitig angeordnet. Das Dach der Garage dient als Dachterrasse,

Um der Neuplanung ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben werden trotz möglicher individueller Bebauung weitere Vorgaben definiert.

Die Lage der Gebäude zur Straße, zu den Grundstücksgrenzen und zueinander ist durch Baulinien und durch Baugrenzen festgelegt.

Zur Straße und zur nordöstlichen Grundstücksgrenze besteht eine Baulinie. Der jeweilige Abstand zur nordöstlichen Grundstücksgrenze beträgt 1,00 m. Der Abstand der Baulinie zur Straße hin ist zeichnerisch dargestellt und verläuft dann jeweils im rechten Winkel zur nordöstlichen Grundstücksgrenze (mind. 3,00 m).

Die Garage verläuft auf gleicher Baulinie und ist durch das Baufeld definiert, mit direkter Anbindung an das Gebäude.

Es besteht ein vorgegebenes Baufeld mit Baulinien und Baugrenzen.

Die Grundfläche des OG ist gegenüber dem EG talseitig mindestens 3 m zurückzusetzen. Die Baukörperentwicklung folgt somit der Topografie.

### 4.2.3 Bauweise

Es erfolgt eine Festsetzung mit Einzelhäusern. Einzelhäuser berücksichtigen die klimatischen Belange des Salzdorfer Tals als Kaltluftschneise und ermöglichen Blickbeziehungen.

#### 4.2.4 Abstandsflächen

An der Außenwand zum jeweils Nord-Östlich gelegenen Nachbargrundstück sind keine Abstandsflächen erforderlich, da entsprechend der planungsrechtlichen Vorschriften (Baulinie) in einem Abstand von 1 m zur geplanten Grundstücksgrenze gebaut werden muss. Die Folge ist eine bessere Nutzbarkeit der geschützten Hauszwischenräume und damit verbunden eine Wohnwertsteigerung.

Darüber hinaus sind Abstandsflächen der übrigen Gebäudeseiten eingehalten.

Die Belichtung und Belüftung der einzelnen Gebäude ist gesichert.

### 4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Für die Gebäude werden Flachdächer bis 3° festgesetzt, aus kleinklimatischen Gründen, sowie auf Grund der besseren Regenwasserretention wird eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben.

Der Dachrand der Flachdächer erhält seinen Abschluß durch eine Attika. Dachüberstände sind nicht zugelassen. Somit entsteht ein homogenes Erscheinungsbild im Bereich der massiven abgrenzenden Bauteile, die den Baukörper definieren.

Die Dachflächen der Doppelgaragen können als Dachterrassen ausgebildet werden. Die Dachterrassen über den Garagen erhalten straßenseitig und an der Süd-West-Seite zum Nachbargrundstück hin eine massive Brüstung. Die zweiseitig massive Brüstung unterstützt ein einheitliches Erscheinungsbild zur Straße hin. Talseitig ist die Brüstung analog der Geländer des Wohngebäudes auszubilden, um talseitig ein stimmiges Erscheinungsbild zu erhalten und die Wandhöhe des Garagenbaukörpers talseitig zu reduzieren. Eine Überdachung der Dachterrassen ist nicht zulässig, um langfristig die unterschiedlichsten Überdachungen zu verhindern.

Terrassen des EG sind in der planerischen Festsetzung talseitig und süd-west-seitig definiert. Die erdgeschossigen Terrassen sind als Leichtbaukonstruktion in aufgeständerter Form als Stahl- oder Holzkonstruktion auszubilden. Somit wird eine leichte Konstruktion nach Süd-Ost und Süd-Westen erstellt, welche die Terrassen nicht als Baukörper erscheinen läßt.

Talseitig erhält das UG Zugang ins Freie wie in den Systemschnitten dargestellt. Die talseitige Geländemodellierung erfolgt ohne Stützwände, als Übergang in den natürlichen Geländeverlauf. Somit fügt sich der Ausgang ins Freie in den Geländeverlauf ein, mit minimal invasivem Eingriff in das Gelände.

Die Fassaden der Nord-Ostseite werden als geschlossene Fassaden ausgebildet. Lüftungsöffnungen in Form von Lüftungsgittern, oder Lamellen sind zulässig, ebenso Oberlichter mit Oberkante Brüstung ab Fertigfußboden von mindestens 2,00 m. Die Folge ist eine bessere Nutzbarkeit der dann nahezu uneinsehbaren Hauszwischenräume. Die grenznahe Bebauung ermöglicht eine maximale Grundstücksausnutzung auf der Süd-Westseite. Durch die Einschränkung der Sichtbeziehung zum Nachbargrundstück wird Privatheit und damit verbunden eine Steigerung des Wohnwertes erzielt.

### 4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Straßenbäume entlang der Hierethstraße werden durch neu festgelegte Grundstückszufahrten und Zugänge neu geordnet. Bestehende und neu zu pflanzende Bäume sind in der planerischen Darstellung erfasst. Die Grundstückszufahrten sind wie in der ursprünglichen Planung je von 2 Bäumen flankiert.

Ursprünglich vorgesehene Baumpflanzungen auf der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche werden auf dem begleitenden Grünstreifen des öffentlich geplanten Fußweges am Südrand des Planungsgebietes vorgesehen.

Übrige Festsetzungen bleiben unberührt.

Durch den geplanten öffentlichen Höhenweg wird ein öffentlich zugänglicher Ortsrand mit einzelnen Obstbäumen geschaffen.

Der Übergang zur freien Landschaft ist mit dem natürlichen Geländeverlauf und einheimischer Bepflanzung zu erstellen. Auffüllungen, welche Abstützung an der Grenze zur landwirtschaftlichen Nutzfläche hin bedingen sind untersagt, um Störungen im natürlichen Geländeverlauf zu vermeiden. Gleiches gilt für Gabionen und Schotterflächen im Übergang zur freien Landschaft.

## 4.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind Holz- oder Metallzäune mit waagrechtcr Verstabung, mit einer Gesamthöhe von max. 1,30 m zu verwenden, um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten. Der Stababstand soll mind. das Stabmaß erhalten um die Durchlässigkeit zu gewährleisten.

Auch freiwachsende und geschnittene Hecken mit einheimischen Laubgehölzen wie z. B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u. a. sind nach Maßgabe des Landesrechts zulässig.

Als Einfriedungen zum Nachbarn und zum Ortsrand sind Maschendrahtzäune ohne Sockel, Gesamthöhe von max. 1,30 m zu verwenden. Der Maschendrahtzaun begrenzt die Grundstücke gartenseitig möglichst zurückhaltend, ohne Eigencharakter der Umgrenzung.

Auch freiwachsende und geschnittene Hecken mit einheimischen Laubgehölzen wie z. B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u. a. sind nach Maßgabe des Landesrechts zulässig.

## 4.5 Erschließung

### 4.5.1 Verkehrserschließung (Individualverkehr und ÖPNV)

Der Planungsbereich wird erschlossen durch die bereits vorhandene Straßenverkehrsfläche der Dr. Hiereth-Straße. Durch die Änderung der Anzahl der Grundstücke von ursprünglich 5 Grundstücken auf 6 Grundstücke ergibt sich eine Verschiebung der Zufahrtsbereiche und damit verbunden eine Anpassung des öffentlichen Grünstreifens. Die Hierethstraße weist einen begleitenden Parkstreifen auf. Die notwendigen Stellplätze sind im Rahmen der jeweiligen Bauanträge auf Privatgrund nachzuweisen. Das Planungsgebiet ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle „Veichtederpointweg“ (Linie 7) liegt ca. 100 m vom Planungsgebiet entfernt.

### 4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befinden sich bereits Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Dr. Hiereth-Straße).

Die Dr.-Hiereth-Str. ist durch einen Schmutzwasserkanal erschlossen. Im Übrigen sind die Spartenpläne (Telekom, Gas, Wasser) zu beachten.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist kein Niederschlagswasserkanal vorgesehen, da eine Ableitung im Freispiegel zum bestehenden Kanalnetz nicht möglich ist. Deshalb wird festgesetzt, dass im Umgriff des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser erhalten. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser von Privatflächen ist eigenverantwortlich auf den jeweiligen Grundstücken in Abstimmung mit den wasserwirtschaftlich zuständigen Ämtern zu versickern.

Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird vom Straßenbaulastträger eigenverantwortlich abgeleitet und vor Ort versickert.

Die Einleitung von Grund-, Quell-, und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist ebenfalls unzulässig.

### 4.5.3 Telekommunikationslinien

Im Bereich Hierethstr. befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), der Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom.

Die im Geltungsbereich befindlichen Hausanschlußleitungen sind im Rahmen der Einzelbaumaßnahmen bezüglich Lage und Anzahl der Anschlüsse anzupassen.

Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich

Hierethstraße. In den Hinweisen durch Text wird der von den einzelnen Leitungsträgern angegebene notwendige Vorlauf dargestellt. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und

Umverlegung von Leitungstrassen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten. Es ist sicherzustellen, daß durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### 4.5.4 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist auf Grund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

Feuerwehrflächen:

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden.

Feuerwehrezufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu allen Gebäuden liegt unter 50 m.

#### 4.5.5 Weitere Infrastruktur

Die für das Planungsgebiet relevante Grundschule befindet sich in der Weinzierlstraße, in etwa 1000 m Entfernung. Der nächste Kindergarten ist ca. 1000 m entfernt. Einzelhandel für den täglichen Bedarf (Bäckerei, Metzgerei), sowie Apotheke, Tankstelle befinden sich in ca. 800 m Entfernung. Ebenso Allgemeinartzpraxen. Das Kreiskrankenhaus ist ca. 1200 m entfernt.

## 5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Müllstandorte zu bringen.

Hinsichtlich einer umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (wie z. B. Altglas, Altpapier, Kleidung, etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

## 6. Bodenverhältnisse

Bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Die Ergebnisse fanden im Baugrundgutachten des Prof. Dr. Ing. Franz Schweitzer vom 21.12.1996 Eingang und führen zu den folgenden Schlussfolgerungen:

### 6.1 Baugrund und Hangstabilität

Unter einer dünnen Deckschicht aus Schluff liegen überwiegend sandige Kiese mit geringem schluffigen Feinanteil von mehreren Metern Stärke. Die Fundamentsohlen liegen überwiegend in sandigem Kies oder kiesigem Sand. Dieser ist zum Teil locker bis mitteldicht, zum Teil mitteldicht gelagert. Im Bereich der Rammsondierung SRS 7 (s. Baugrundgutachten) wurde über größere Tiefe nur lockere Lagerung und damit geringere Tragfähigkeit ermittelt. Der anstehende Sand und Kies muss vor dem Betonieren der Fundamente nachverdichtet werden. Dann besitzt er eine ausreichende Tragfähigkeit für die Bauwerkslasten. In konstruktiv erforderlicher Gründungstiefe können örtlich auch Tonböden in geringer Mächtigkeit anstehen. In diesem Fall ist zu empfehlen,

die dünne bindige Schicht im Bodenaustauschverfahren zu ersetzen. Die Baugruben können gemäß DIN 4124 abgeböschert werden, wobei in den nichtbindigen Böden eine Neigung von 45° für die Bauzeit ausreichend standsicher ist. Die Sohle der Baugrube ist vor dem Betonieren der Fundamente nachzuverdichten.

Im vorliegenden vorgehen. Allgemeinen Baugrundgutachten werden die Gründungsverhältnisse nur überschlägig bewertet. Bei Vorliegen konkreter Baupläne können nähere Angaben zur Gründung (wie zulässige Sohlpressungen, Setzungen) erfolgen.

## **6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung**

Der Grundwasserspiegel liegt mehr als 4 m unter Gründungssohle und ist für die Gründung ohne Auswirkung. Ein Grundwasserspiegel wurde in nur wenigen Bohrungen des Bodengutachtens im Flurabstand von 9 m und tiefer angetroffen. Die Versickerungsfähigkeit für Oberflächenwasser ist gegeben, jedoch haben die anstehenden schluffigen sandigen Kiese je nach ihrer Kornabstufung nur geringe Durchlässigkeit.

Bei der Versickerung zu beachten sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück möglich.

Auf Grund der Hanglage weist das Wasserwirtschaftsamt bei Starkregenereignissen auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser hin. Diese Thematik ist planerisch und baulich im Rahmen des jeweiligen Einzelbauvorhabens zu berücksichtigen.

## **6.3 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial**

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen und zu verwerten.

Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erschließung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Dementsprechend ist der Oberboden so zu sichern, dass dies jeder Zeit möglich ist. Er sollte in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen, Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Mineralischer, unbedenklicher Bodenaushub kann i. d. R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Anmoorige und torfhaltige Böden, wie sie im Bereich des Isartalraumes auftreten können, weisen dagegen einen hohen organischen Anteil auf. Eine Verwertung dieser Böden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist nicht zulässig. Beim Anfall größerer Mengen von Oberboden bzw. anmoorigen und torfhaltigen Böden sind mögliche rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

## **7. Landwirtschaftliche Immissionen**

Gelegentliche Immissionen aus organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubentwicklung, herrührend von der landwirtschaftlichen Nutzung der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sind auch an Sonn- und Feiertagen nicht ausgeschlossen. Diese werden als hinnehmbar eingestuft.

Um nachbarschaftliche Konflikte mit den Bewirtschaftern der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden, ist ein Grünstreifen mit Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt zwischen den Bauparzellen und den landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.



## 8. Energiekonzept und Klimaschutz

- Bei der Erstellung des Gebäudekonzeptes sind Maßnahmen zur
- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom)
  - Energieeffizienz
  - 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.

## 9. Denkmalschutz

### 9.1 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich befindet sich das kartierte Bodendenkmal Nr. – D2-7438-0023 – Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, welches unter „Hinweise durch Planzeichen“ in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, an denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren gem. Art. 7.1 BayDSchG bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen der Stadt Landshut) zu beantragen.

Das Bodendenkmal kann möglicherweise nicht entsprechend Art. 1 DSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort erhalten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde)

Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Platzierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist. [...]

#### Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

[...]"

### **10..Auswirkungen der Planung**

Die Planung sieht die Errichtung von 6 freistehenden Einzelhäusern vor. Bei Ausnutzung der max. zulässigen 12 Wohneinheiten, statt bisher 10 Wohneinheiten, wird davon ausgegangen, daß nunmehr 36 statt bisher 30 Einwohner im Plangebiet wohnen werden.

Bei einer Errichtung der Einzelhäuser als Einfamilienhäuser mit lediglich einer Wohneinheit ist durch die Deckblattänderung mit 18 Einwohnern statt mit 15 Einwohnern zu rechnen.

Alle vorhandenen Erschließungseinrichtungen können der geplanten Bebauung gerecht werden.



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 § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 12.09.2018  
Stadt Landshut

Landshut, den 12.09.2018  
Baureferat

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

## ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den öffentlichen und privaten Grünflächen  
(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Punkt 4.4)

Laubbäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

*Acer campestre* „Elsrijk“ Feld-Ahorn  
*Prunus padus* Trauben-Kirsche

Kleinkronige Bäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

*Crataegus x prunifolia* Pflaumenblättriger Weißdorn  
*Malus sylvestris* Holz -Apfel  
*Prunus avium* 'Plena' Gefüllte Vogel-Kirsche

Obstbäume Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10

*Juglans regia* Walnuss  
*Malus domestica* Apfel in Sorten  
*Prunus avium* Kirsche in Sorten  
*Prunus domestica* Zwetschge in Sorten  
*Pyrus communis* Birne in Sorten

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke  
Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind. 3-5 Grundtriebe, 3 Stück je laufender Meter,  
mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

*Acer campestre* Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)  
*Carpinus betulus* Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)  
*Cornus mas* Kornelkirsche  
*Cornus sanguinea* roter Hartriegel  
*Corylus avellana* Haselnuss  
*Euonymus europaeus* \* Pfaffenhütchen  
*Forsythia europea* Goldglöckchen  
*Ligustrum vulgare* \* Liguster (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)  
*Lonicera xylosteum* \* Gemeine Heckenkirsche  
*Syringa vulgaris* Hybr. Flieder in Sorten  
*Sambucus nigra* \* Schwarzer Holunder  
*Viburnum lantana* \* Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit \* gekennzeichnet.

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

*Clematis vitalba* Gewöhnliche Waldrebe  
*Hedera helix* Efeu  
*Humulus lupulus* Hopfen  
*Pharthenocissus tric.*  
'Veitchii' Wilder Wein  
*Lonicera caprifolium* Echtes Geißblatt  
*Lonicera henryi* Immergrünes Geißblatt  
*Lonicera periclymenum* Wald-Geißblatt