



## **BEGRÜNDUNG**

### **DECKBLATT NR. 5 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 03-7 „Nördlich Wangangsiedlung – südlich Frauenleite“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)**

#### **1. Allgemeines**

Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 03-7 „Nördlich Wangangsiedlung – südlich Frauenleite“ setzt für das Planungsgebiet eine von einer Baugrenze und im Süden einer Baulinie umschlossene, zweigeschossige Doppelhausbebauung fest.

Die gesamte Bebauung nördlich der Agnesstraße wurde entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes als freistehende Einfamilienhausbebauung genehmigt und errichtet. Es wurden Befreiungen von der Bauweise erteilt und ebenso von der überbaubaren Grundstücksfläche. Das gegenständliche Gebäude steht gegenüber den Festsetzungen in östliche und südliche Richtung verschoben im Abstand von 4 m zur östlichen Grundstücksgrenze.

Der Grundstückseigentümer möchte nun auf der Nordseite an das Bestandsgebäude angrenzend einen Anbau errichten, was wie auch die bestehende Bebauung den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht. Durch die Planung würde die bisher zulässige Grundfläche deutlich überschritten; zudem wird die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche nun auch nach Norden hin überschritten.

Bauleitpläne sind aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus dem Umstand, dass durch die angestrebte Bebauungsplanänderung vor dem Hintergrund der Bestandsbebauung eine verträgliche Nachverdichtung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB planungsrechtlich ermöglicht wird, wie sie der Bebauungsplan durch die Festsetzungen von Doppelhäusern ursprünglich bereits angedacht hat.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist für das Planungsgebiet die Darstellung „W“ für Wohnbaufläche enthalten. Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar.

Das Deckblatt Nr. 5 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan 03-7 „Nördlich Wolfgangssiedlung – südlich Frauenleite“ setzt für das Planungsgebiet eine von einer Baugrenze und im Süden einer Bauline umschlossene, zweigeschossige Doppelhausbebauung mit einer max. GR von 144 m<sup>2</sup> und GF von 288 m<sup>2</sup> in einem Allgemeinen Wohngebiet fest. Als Dachform wurde Zeltdach für die Hauptgebäude (15-20°) und Sattel- oder Flachdach (15-20° bzw. 0-5°) für die Garagen festgesetzt. Die max. Traufhöhe ist mit 6,20 m (Hauptgebäude) und 2,80 m (Garage) über dem durch die Straßentrasse festgelegtem Gelände festgesetzt. Es sind max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 Bau NVO sind nicht zulässig.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig, pro Gebäude ist ein Dachflächenfenster zum Dachausstieg zulässig.

Sattel- und Zeltdächer sind an Traufe und Ortgang mit einem Dachüberstand von max. 80 cm auszuführen. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind nicht zulässig.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 18-20 cm) oder Obstbaum zu pflanzen. Evtl. anderweitig auf dem Grundstück festgesetzte Bäume bleiben hierbei unberücksichtigt.

Groß- und mittelgroßwüchsige Nadelgehölze mit einer Wuchsgröße über 7 m (z. B. Tannen, Fichten, Zedern, Zypressen etc.) sind nicht zulässig. Für die Begrünung der Vorgärten sind nur heimische Sträucher zu verwenden. Schnitthecken jeglicher Art sind im Vorgartenbereich unzulässig.

Im Deckblatt 3 zum Bebauungsplan 03-7 „Nördlich Wolfgangssiedlung – südlich Frauenleite“ werden lediglich Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen:

Als Einfriedungen zum Straßenraum sind Holzzäune mit senkrechten Latten (Hanichel) ohne Sockel oder Metallzäune ohne Sockel, Gesamthöhe bis 1,20 m zu verwenden. Keine Maschendrahtzäune. Ebenso sind frei wachsende und geschnittene Hecken mit einheimischen Laubgehölzen wie z. B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u. a. nach Maßgabe der landesrechtlichen Vorschriften zulässig. Als Einfriedungen zum Nachbarn und zum Ortsrand sind Maschendrahtzäune ohne Sockel, Gesamthöhe bis 1 m zulässig.

Auch frei wachsende Hecken mit einheimischen Laubgehölzen wie z. B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u. a. sind nach Maßgabe der landesrechtlichen Vorschriften zulässig.

Ungegliederte Fassadenflächen sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

### **2.3 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das bestehende Baufenster wird zwar erweitert sowie die zulässige Grund- und Geschossfläche entsprechend erhöht, was allerdings im Vergleich mit der Gesamtgröße der zulässigen Grund- und Geschossfläche im Bebauungsplangebiet von untergeordneter Bedeutung ist. Es werden auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da lediglich Wohnbebauung mit einem Einzelhaus geplant ist. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §

1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten 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.

## **2.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Mit dem Bauvorhaben wird eine intensiv genutzte Grünfläche für einen Anbau an der Nordseite des Bestandsgebäudes genutzt. Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen und des Baumbestandes bleiben die Lebensräume für Flora und Fauna erhalten. Das Bauvorhaben erhöht die versiegelte Fläche auf dem Grundstück, die festgesetzte GRZ bleibt unter der Grenze bei der Eingriffsschwere von 0,35 gem. Leitfaden; somit ändert sich die Eingriffsschwere nicht, es ist kein Ausgleich zu leisten.

## **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

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

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Wolfgang und umfasst 1042 m<sup>2</sup>. Es wird begrenzt durch die Agnesstraße im Süden, der bestehenden Bebauung im Osten und Westen und der öffentlichen Grünfläche im Norden.

### **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Die Bebauung nördlich der Agnesstraße wurde als freistehende zweigeschossige Einfamilienhausbebauung genehmigt und errichtet. Die Abweichungen von der Baugrenze vom Hauptbaukörper und Garage, sowie der Dachneigung von 26° und als Walmdach wurden genehmigt. Im Bebauungsplan ist für das Plangebiet ein Doppelhaus mit einer GR von 144 m<sup>2</sup> und eine GF von 288 m<sup>2</sup> festgesetzt. Als Dachform wurde ein Zeltdach für den Hauptbaukörper mit einer Dachneigung von 15-20° und für die Garagen Sattel- oder Flachdach mit einer Dachneigung von 15-20° sowie 0-5° festgesetzt.

Die Umgebungsbebauung nördlich der Agnesstr. wurde mit Ausnahme der Doppelhausbebauung nach Vorgaben des Bebauungsplanes errichtet. Die Überschreitungen von GR um 63 m<sup>2</sup>, GF um 127 m<sup>2</sup> und der Traufwandhöhe um 18 cm der östlichen Parzelle wurde genehmigt.

Die Bebauung südlich der Agnesstr. entspricht den Vorgaben aus dem Bebauungsplan. Hier sind im WA 1 zweigeschossige Einzelhäuser mit einer GR von 128 m<sup>2</sup>, GF von 256 m<sup>2</sup>, Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung von 15-20° und 10-20° sowie einer Traufwandhöhe von 6,20m festgesetzt. Im WA 2 ist eine zweigeschossige Doppelhausbebauung mit einer GR von 150 m<sup>2</sup>, GF von 300 m<sup>2</sup>, Satteldach mit einer Dachneigung von 30-35° sowie einer Traufwandhöhe von 6,20 m festgesetzt.

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

Die vorhandenen Grünstrukturen umfassen Hausgärten mit Strauchstrukturen entlang der südlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Im Norden schließt an das Planungsgebiet eine naturnahe bepflanzte und extensiv gepflegte öffentliche Grünfläche an die zu einem guten Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellt.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Allgemein**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB zu treffen. Diese können aus der Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden. Über die im Weiteren dargestellten Änderungen gelten für das Deckblatt Nr. 5 weiterhin die textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 03-7 und des Deckblattes Nr. 3 unverändert weiter.

Für die städtebauliche Neuordnung, wie in Punkt 1 beschrieben, ist es notwendig die Baugrenzen auf den vorhandenen genehmigten Gebäudebestand anzupassen, eine Erweiterung des Hauptbaukörpers ins Richtung Norden zu ermöglichen sowie die Festsetzungen zu den Dachformen an den genehmigten Bestand und die für die Erweiterung zu ergänzen bzw. anzupassen.

### **4.2 Festsetzungen zur Bebauung**

#### **4.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungskonzept impliziert keine Änderung bei der Art der baulichen Nutzung.

#### **4.3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend der Ausführungen unter Punkt 4.1 zur Erweiterung Richtung Norden wird für das Plangebiet die Festsetzung durch Planzeichen wie folgt geändert:

GR: 240 m<sup>2</sup>, GF: 480 m<sup>2</sup>

Zudem wird die überbaubare Fläche an den Gebäudebestand inkl. der geplanten Erweiterung angepasst.

#### **4.3.3 Bauweise**

Die festgesetzte offene Bauweise muss nicht geändert werden. Allerdings ist die bisherige Doppelhausfestsetzung in Folge der entsprechenden Befreiungen obsolet geworden und wird nun entsprechend des Baubestandes in Einzelhaus geändert.

Die genehmigte Bebauung hält die Bauline aus dem Bebauungsplan nicht ein, aufgrund dessen und der Tatsache das die Bauline im Bestand Städtebaulich nicht mehr ablesbar ist wird in der vorliegenden Planung auf ein festsetzen der Bauline verzichtet.

#### **4.3.4 Abstandsflächen**

Die bisherigen Festsetzungen der überbaubaren Flächen haben die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO zu den Nachbargrundstücken und innerhalb des Planungsgebietes berücksichtigt. Dies galt auch für das per Befreiung genehmigte Gebäude, da diese entsprechend Art.6 Abs. 6 Satz 1 BayBO aufgrund der Gebäudelänge unter 16m bis auf 4m an die östliche Grundstücksgrenze heranrücken konnte. Die nun festgesetzte überbaubare Fläche würde aber ein Gebäude von mehr als 16m Länge in einem Abstand von 4m entlang der Grundstücksgrenze ermöglichen, was den o.g. Regelungen widersprechen würde. Dies würde aber zu einer in diesem Gebiet so nicht vorhandenen Beeinträchtigungen für die Nachbarn führen. Daher wird für das Deckblatt Nr. 5 die Gültigkeit der Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO angeordnet. Die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude ist dementsprechend gewährleistet.

### **4.4 Gestaltungsfestsetzungen**

Die Festsetzungen zu den Dachformen wurden entsprechend den im Bestand vorhandenen Dachformen und anhand der vorhandenen Dachneigung im Planungsgebiet überarbeitet und erlauben nun Walmdächer und Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 25° für das Hauptgebäude, für die Garagen sind Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 15-20° und Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 0-5° zulässig. Die Dachneigung der Walm- und Satteldächer wird angenähert an den Bestand auf 25° Dachneigung festgesetzt um die Höherentwicklung aus städtebaulicher Sicht zu begrenzen. Die Festsetzungen zu Dachform und

Art sind somit entsprechend den Ausführungen unter Punkt 1 an die vorhandenen Gegebenheiten angepasst worden und orientieren sich an der Bestandsbebauung.

#### **4.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 03-7 unverändert weiter. Eine Änderung wurde durch das Deckblatt Nr. 5 nicht impliziert.

#### **4.6 Erschließung**

##### **4.6.1 Verkehrserschließung**

Die vorhandenen Erschließungsstrukturen über die Agnesstraße werden durch die vorliegende Änderung nicht beeinflusst.

##### **4.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet ist an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

Im Bereich der Agnesstraße befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), der Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom. Außerdem liegt in der Straße die Kanalisation (Trennsystem). 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.

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.

##### **4.6.3 Belange der Feuerwehr**

###### Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund 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 geplanten Gebäuden liegt unter 50m.

##### **4.6.4 Abfallentsorgung**

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

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden. Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

## 5. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische 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.

Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Zur passiven Sonnenenergienutzung sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Dabei kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Problemen der Heizöl-lagerung empfiehlt die Stadt Landshut die Nutzung von alternativen Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar). Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des anstehenden Grundwassers grundsätzlich möglich. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417). Der Bauherr hat eigenverantwortlich die Lage der Schluck- und Entnahmebrunnen so festzulegen, dass keine Beeinflussung mit Grundwasserbenutzungen der Nachbarschaft entstehen, insbesondere für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser genutzt wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier. Unter den Wärmepumpen gehören die Erdwärmepumpen zu den effizientesten.

## 6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde keine Bodenuntersuchung im Planungsgebiet vorgesehen. Auf Grund der Tatsache, dass auf den benachbarten Grundstücken und im Planungsberiech bereits Bebauung etabliert ist, kann im Hinblick auf die Bodenverhältnisse davon ausgegangen werden, dass eine Bebaubarkeit grundsätzlich auch für die vorliegend geplante Bebauung gegeben ist und tragfähiger Untergrund vorhanden ist. Um jedoch genaue Aufschlüsse über die in diesem Bereich erfahrungsgemäß heterogenen Bodenverhältnisse sowie zu den daraus folgenden Anforderungen an die geplante Bebauung zu erhalten, wird empfohlen, für das Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten einzuholen. Dabei sind u.a. Aufschlüsse zu folgenden Punkten zu erkunden:

## 6.1 Baugrund und Versickerung

Der Baugrund stellt nicht selten besondere Anforderungen an die Bebaubarkeit, insbesondere hinsichtlich der Gebäudegründung. In benachbarten Baugebieten sowie im Planbereich liegen diesbezüglich Aufschlüsse vor. Im Ergebnis muss damit gerechnet werden, dass auf Grund der Bodenverhältnisse Maßnahmen zur zusätzlichen Gebäudegründung und zur Vermeidung von Setzungen erforderlich werden können, um die Standsicherheit der zukünftigen Bebauung gewährleisten zu können. Des Weiteren wäre zu klären, ob das anfallende Niederschlagswasser ausreichend auf dem Baugrundstück versickert werden kann oder eine Einleitung in die Kanalisation notwendig wird.

## 6.2 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

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

Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich schützenswerte Oberbodenschichten. Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Dementsprechend ist der Oberboden so zu sichern, dass dies jederzeit möglich ist. Er sollte in Mieten (max. 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m 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. Immissionsschutz

### 7.1 Schallschutz

In den Bebauungsplan wurde zudem eine Festsetzung zur Beschränkung von Lärmimmissionen aus Luftwärmepumpen unter Bezugnahme auf die TA-Lärm integriert. Der Betrieb von Luftwärmepumpen ist mit zum Teil tieffrequenten Geräuschemissionen verbunden, die nicht selten zu erheblichen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft führen. Um nachträglichen Lärmsanierungen oder Rückbau vorzubeugen, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgelegt, dass Errichtung und Betrieb von Luftwärmepumpen nach Maßgabe der durch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) definierten Vorgaben durchzuführen sind. Demnach sind Luftwärmepumpen nach dem aktuellen Stand der Schallschutztechnik zu errichten (Schalleistungspegel  $\leq 50$  dB (A)). Die durch den Betrieb von Luftwärmepumpen verursachten Beurteilungspegel sollen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (WA): tags 49 dB (A) - nachts 34 dB (A),

Einzelne kurzzeitige Geräuschkuppen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zur Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte ist beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen grundsätzlich auf folgende Punkte zu achten: Abluft nicht auf das nachbarschaftliche Grundstücke führen, Körperschallisolierte Geräteaufstellung einschließlich der Befestigung von Rohren und Blechen, ausreichende Abstände zu betroffenen Immissionsorten gemäß TA Lärm, abgeschirmter Standort, Vermeidung von Reflexionen, Berücksichtigung der Richtcharakteristik, Kapselung von Aggregaten, langsam laufende Ventilatoren, Entdröhnung der Luft-

kanäle, strömungstechnisch günstige Wetterschutzgitter, geringe Strömungsgeschwindigkeiten in den Luftkanälen (größere Luftkanalquerschnitte), Luftkanalumlenkungen, absorbierende Verkleidungen in Luftkanälen und Lichtschächten, luftwirbelreduzierende Luftkanalgestaltung (laminare Strömung), Schalldämpfer (Kulissen-, Absorptions-, Resonatorschalldämpfer) in Luftkanälen, Schallschirme, Vorsatzschalen vor Luftöffnungen, Lichtschachteinbauten (Zuluft- und Abluftschächte), Kompensator-Schlauchleitungen, Heranziehung eines qualifizierten Ingenieurbüros für Akustik.

## 7.2 Landwirtschaftliche Immissionen

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

## 8. Bodendenkmäler

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. 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.

[...]"

## 9. Auswirkungen der Planung

Durch das Deckblatt ist mit zwei zusätzlichen Einwohnern zu rechnen.

## 10. Flächenbilanz

**Geltungsbereich**

1042 m<sup>2</sup>

**Private Flächen:**

Grundfläche Bebauung

274 m<sup>2</sup>

private Grünfläche

668 m<sup>2</sup>

private Grünfläche überfahrbar  
Nebenanlagen+Garagen+Carports

50 m <sup>2</sup>	
48 m <sup>2</sup>	
<b>1042 m<sup>2</sup></b>	<b>1042 m<sup>2</sup></b>

**Grundfläche 1** (Grundfläche Gebäude und Garagen)

**GRZ**

295 m <sup>2</sup>	
1042 m <sup>2</sup>	=
	<b>0,28</b>

**Geschossfläche** (Gebäude + Garagen)

**GFZ**

596 m <sup>2</sup>	
1042 m <sup>2</sup>	=
	<b>0,57</b>

## 11. Rechtsgrundlage

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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

Landshut, den 13.12.2019  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 13.12.2019  
BAUREFERAT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor