

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 26.11.2010

Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 02-8
"Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße" durch Deckblatt Nr. 11;
Änderungs- und Billigungsbeschluss

Referent: i.V. Bauoberrat Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

 einstimmig
mit --- gegen --- Stimmen beschlossen:

Bereits vor Aufstellung des seit dem 21.08.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 02-8 „Watzmannstraße – Klötzlmüllerstraße – Sylvensteinstraße“ war das Flurstück 2176 mit einem Einfamilienhaus mit angrenzender Garage und einem Rückgebäude bebaut. Der Bebauungsplan setzt für das Einfamilienhaus ein Baufenster (welches deutlich größer ist als das Gebäude) für ein zwingend 2-geschossiges Gebäude mit einem Satteldach mit mind. 22° Dachneigung, sowie eine Garage, ebenfalls mit Satteldach mit mind. 22° Dachneigung, fest. Des Weiteren wurde eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt; das Baufenster kann die GRZ und die GFZ aber nicht ausschöpfen. Für das Rückgebäude ist kein Baufenster im Bebauungsplan vorhanden.

Der Grundstückseigentümer plant nun, das Rückgebäude abzubauen und statt dessen ein max. 2-geschossiges Einzelhaus mit Satteldach (Dachneigung 15-20°) und max. zwei Wohneinheiten zu errichten. Es ist eine Grundfläche von 105m² und eine Geschossfläche von 210m² vorgesehen. Im westlichen Grundstücksbereich soll noch ein dem Neubau zugeordneter Freisitz, im vorderen Teil eine Doppelgarage an der Grenze zum Flurstück 2175, beides mit Flachdach entstehen. Mit dieser Maßnahme würde in dem Quartier eine wünschenswerte moderate Nachverdichtung erfolgen.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Nachdem durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

In diesem Zusammenhang wird das bestehende Baufenster so überarbeitet, dass das Bestandsgebäude gesichert, aber keine Erweiterung dessen mehr zugelassen wird. Es wird hierfür also ein max. 2-geschossiges Einzelhaus mit Satteldach (Dachneigung 40-45°), Grundfläche 110m², Geschossfläche 220m² und max. 2 Wohneinheiten festgesetzt. Die best. Garage wird weiterhin als Nebenanlage, allerdings mit Flachdach, im Bebauungsplan vorhanden sein. Somit ergibt sich, ohne Berücksichtigung der Nebenanlagen (Garagen, Freisitz), aus der Planung eine GRZ von 0,16 und eine GFZ von 0,32.

Änderungs- und Billigungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 02-8 „Watzmannstraße – Klötzlmüllerstraße – Sylvensteinstraße“ vom - rechtsverbindlich seit 21.08.1972 - wird für den im Plan dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 11 geändert.
3. Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung hat der von der Planung begünstigte Grundeigentümer:
 - alle durch die Bauleitplanung verursachten Kosten zu tragen (z.B. Planungskosten, Gutachten etc.)
 - alle innerhalb des Gebietes anfallenden öffentlichen Flächen (Straßen- und Wegeflächen, öffentliche Grünflächen etc.) kostenlos und unentgeltlich vorab an die Stadt Landshut zu übereignen.
 - die anfallenden Erschließungskosten im Rahmen von Erschließungsverträgen oder städtebaulichen Verträgen zu 100% zu tragen.
4. In den Hinweisen und in der Begründung zum Deckblatt ist auf das Energiekonzept der Stadt Landshut und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) hinzuweisen.
5. Das Deckblatt Nr. 11 vom 26.11.2010 zum Bebauungsplan Nr. 02-8 „Watzmannstraße – Klötzlmüllerstraße – Sylvensteinstraße“ - rechtsverbindlich seit 21.08.1972 - wird in der vorgelegten Form gebilligt.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 26.11.2010 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 11 zum Bebauungsplan Nr. 02-8 „Watzmannstraße – Klötzlmüllerstraße – Sylvensteinstraße“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

6. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Landshut, den 26.11.2010

STADT LANDSHUT

W 24

Hans Rampf
Oberbürgermeister

