

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans
08-64 D2 „Eichendorffstraße – Gerhart -Hauptmann-Straße“

durch
Deckblatt Nr. 2

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 08-64 „Eichendorffstraße – Gerhard-Hauptmann-Straße“ wurde mit Bescheid vom 12.05.1978 Nr. 220 – 1202/10-44 von der Regierung von Niederbayern genehmigt und rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan wurde bereits mit Deckblatt Nr. 1 in einem Teilbereich des Planungsgebietes geändert.

Auf Wunsch des Grundstückseigentümers soll für einen Teilbereich (Flurnummern 269/1 und 269/92) eine Änderung durch Deckblatts Nr. 2 erfolgen. Durch die Deckblattänderung kann Grenzkorrekturen und konkreten Realisierungswünschen nachgekommen werden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut ist die zu überplanende Fläche als Wohnbaufläche (§1 Abs. 1 Nr.1 Bau NVO) dargestellt.

Die planrechtlichen Voraussetzungen sind in ihren Daten durch die vorliegende Planung ausreichend gewürdigt.

2.2 Landschaftsplan

Das Planungsgebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Landshut als Siedlungsfläche dargestellt.

3 Beschreibung des Baugebietes

3.1 Lage

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 269/1 und 269/92 und entwickelt sich zwischen der westlich gelegenen Gerhard-Hauptmann-Straße und der östlichen Straße Am Ziegelfeld. Im Süden schließen 2 Einzelhäuser an das Planungsgebiet an, das im Süden durch die Eichendorff-Straße begrenzt wird.

3.2 Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Deckblattes Nr. 2 beträgt ca. 1.303 m², davon sind 175 m² öffentliche Flächen. Die Nettobaulandfläche beträgt 1.128 m².

4 Erläuterung der Planungskonzeption

4.1 Allgemein

Das Planungsgebiet schließt im Norden an eine vorhandene Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an.

Die neu geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern nimmt Hausbreiten und Dachform des Bestandes auf.

Durch eine wirtschaftliche Aufteilung der Parzelle besteht die Möglichkeit, ein zusätzliches Baurecht für ein Einfamilienhaus zu schaffen. Trotz höherer Dichte ist eine gute Besonnung und ausreichender Grenzabstand der Gebäude sichergestellt.

Im Zuge der Überplanung wurde ein Grundstückstausch mit der Stadt Landshut vollzogen, wo Straßengrund im Bereich der Gerhard-Hauptmann-Straße gegen Gartenfläche im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang der Straße Am Ziegelfeld getauscht wurde. Diese Gartenfläche wurde dem Grundstück zugeschlagen, da eine vorhandene Heckenpflanzung samt Gartenzaun und ein Teil der Bestandsgarage (ca. 4m²) diese Fläche bereits in Anspruch nahm. Die Neuvermessung ist bereits abgeschlossen und der Grundstückstausch ist grundbuchrechtlich vollzogen.

4.2 Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

4.3 Festsetzungen zur Bebauung

Insgesamt ist ein zusätzliches Einfamilienhaus geplant.

Lage und Richtung der Baukörper ordnen sich der Struktur der umliegenden Bebauung sowie der Topografie unter.

Durch die Festsetzung von Satteldächern für das Haupthaus und der Garage entsteht eine bauliche Einheit.

Gebäudehöhen werden durch max. Traufwandhöhen begrenzt.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie ausreichender Brandschutz sind sichergestellt.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Freibereiche sind nicht eingeschränkt.

5 Grünordnung

5.1 Bestand

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert. Der Bereich ist ein wesentlicher Baustein im System der innerstädtischen Grünverbindung in Nord-Südrichtung. Dementsprechend wird bei der Entwicklung der Fläche auf eine qualitätvolle Grünvernetzung und Aufwertung des Straßenraumes geachtet.

5.2 Planung

Durch die Baumreihe entlang der Straße „Am Ziegelfeld“ entsteht eine deutliche Aufwertung und Stärkung der Grünbeziehung und wertvollen Wegeachse zwischen Heilig Blut und Hofgarten.

Die Baumpflanzung wertet den Straßenraum insgesamt auf. Gleichzeitig wird durch die Neupflanzung eine Ersatzpflanzung für die Fällung zweier Föhren auf dem Grundstück geschaffen.

5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens kann auf einen Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung verzichtet werden.

6 Abfallbeseitigung

Die Mülltonnen sind zur Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeug befahrbare Straße zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass verwertbare Abfälle getrennt gesammelt und den entsprechenden Sammelsystemen zugeführt werden müssen.

Aus Gründen der Müllvermeidung und der natürlichen Rückführung sollten kompostierbare Abfälle auf dem eigenen Grundstück kompostiert werden.

7 Oberflächenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird festgesetzt, dass die zu erwartenden privaten nicht eingezäunten Flächen, Stellplätze sowie Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Unverschmutztes Niederschlagswasser kann auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten (Regenwassernutzungsanlage) genutzt werden.

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 - Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

„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 Sonnenenergienutzung

9.1 Aktive Nutzung von Sonnenenergie

Grundsätzlich sind Sonnenkollektoren erwünscht. Die Verträglichkeit dieser Anlagen soll jedoch von den jeweiligen Planern der Einzelbauvorhaben überprüft werden.

9.2 Energieeffizienz

Der Stadtrat hat in der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 das Energiekonzept der Stadt Landshut verabschiedet. Leitbild und Ziele des Energiekonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das seit 1. Januar 2009 gültige Erneuerbare-Energie-WärmeG (EEWärmeG) hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

10 Auswirkung der Planung

Es entstehen insgesamt 2 Einzelhäuser (bisher 1 Einfamilienhaus). Somit ist mit einer Mehrzahl von ca. 3 Einwohnern zu rechnen.

11 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Gerhard-Hauptmann-Straße.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem und wird an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

Die Müllversorgung wird durch die bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut durchgeführt.

12. 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 § 7 des Gesetzes vom 22.07.2008 (GVBl. S. 479) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den 23.07.2010
STADT LANDSHUT

Landshut, den 23.07.2010
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Bauberrat