

Stadt
Landshut

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT Nr. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN

**Nr. 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße - Bereich
Ost“**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Allgemeines

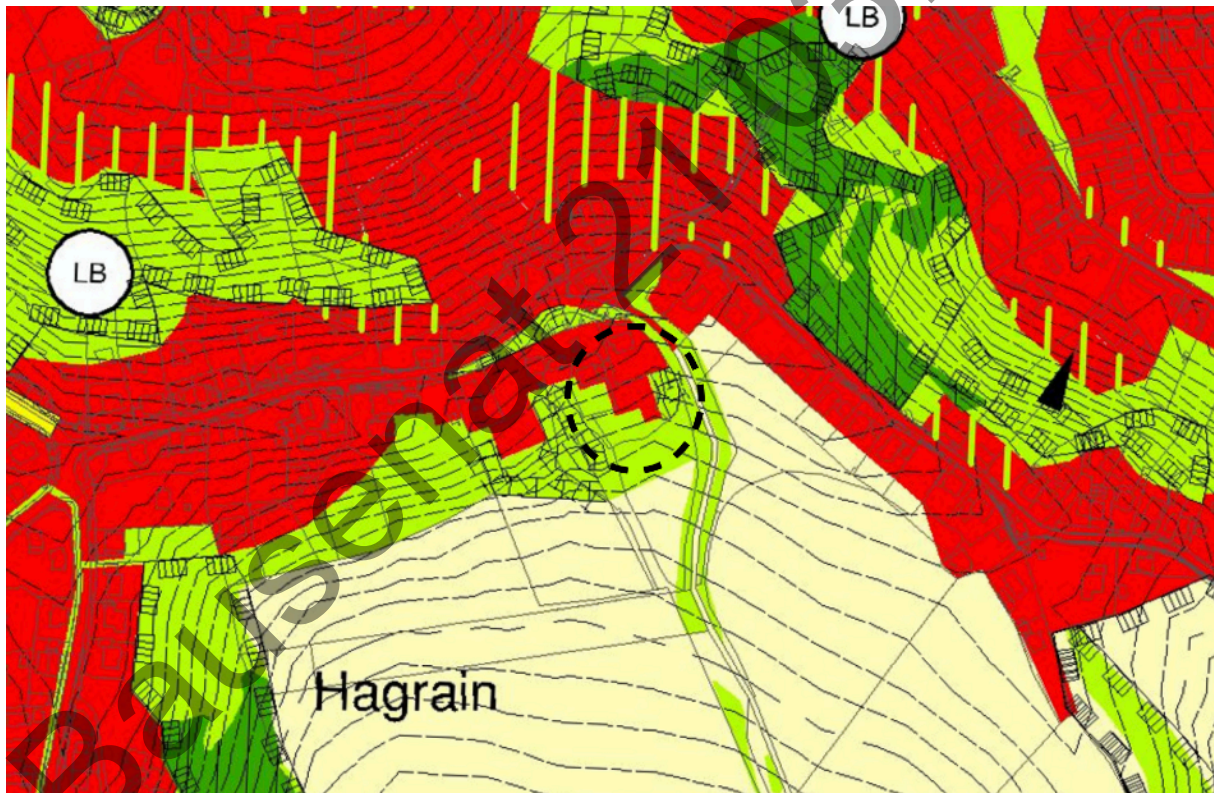
Der Bebauungsplan 08-26/1 „Südlich der Hagrainer Straße - Bereich Ost“ umfasst insgesamt 4 Bauparzellen. In dem aktuellen Deckblatt Nr. 1 sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines, nun anders, gestalteten Baukörpers auf Parzelle 4 geschaffen werden. Dazu müssen die textlichen Festsetzungen und das Baufenster zur Errichtung des Gebäudes angepasst werden.

Das Deckblatt Nr. 1 wurde nach der Auslegung gem. §13 Abs. 2 BauGB nochmals geändert. Eine erneute Auslegung war aber nicht erforderlich, da die Voraussetzungen hierfür aus § 4a Abs. 3 Satz 1 gegeben sind.

2. Planungsrechtliche Situation

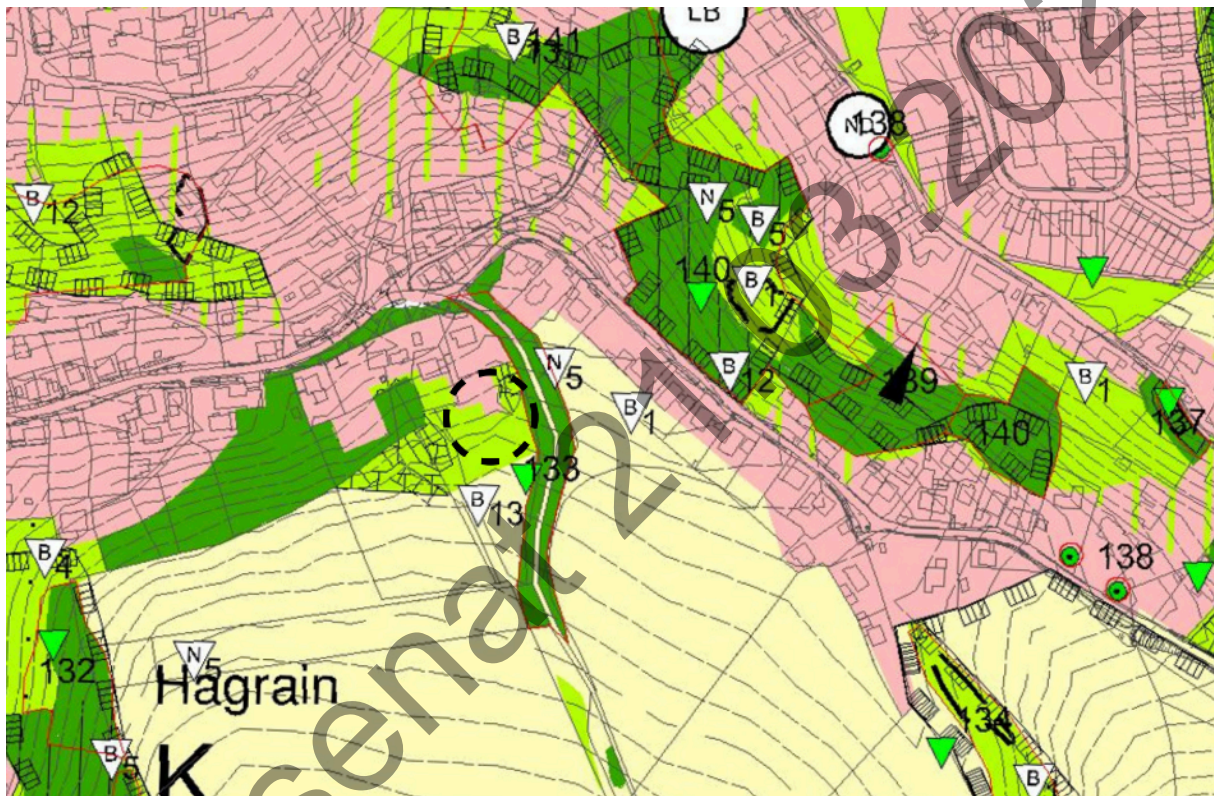
2.1. Flächennutzungsplan

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan ist vorhanden. Das Gebiet der Änderung ist bereits als Allgemeines Wohngebiet n. §4 BauNVO dargestellt. (s. Grafik ff.)



2.2. Landschaftsplan

Ein rechtskräftiger Landschaftsplan ist vorhanden. Das Gebiet der Änderung ist hier als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Anliegend sind Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen formuliert, die das Entfernen von Müll- und Gartenabfälle umliegend der Vorhabensfläche fordert. Ebenso wird unter Punkt 133 auf eine Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente hingewiesen. Die Bebauungsplandeckblattänderung liegt jeweils am Rand und greift weder in die Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen ein, noch in das kleinteilige Habitat Nr. 133. (s. Grafik ff.)



2.3. Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden in der Planung lediglich die Baugrenzen verschoben, so dass der geplante Baukörper Platz findet, weiterhin wird eine neue Dachform integriert mit Anpassung der dadurch notwendigen Wandhöhe. 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 bereits durch den Bebauungsplan in diesem Korridor eine Bebauung vorgesehen war, und der neue Baukörper keine weiteren, größeren Eingriff darstellt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen darüber hinaus auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. 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 § 10a Abs. 1 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

2.4. Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanes ausreichend dargelegt. Im vorliegenden Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 1 wird die geplante Baumasse durch das Gebäude um 23qm erhöht. Lediglich die teilversiegelten Flächen auf dem Grundstück erhöhen das Maß der Versiegelung, da durch die geänderte Positionierung des Hauptgebäudes ca. 110qm mehr Fläche teilbefestigt werden müssen um eine geregelte Zufahrt herstellen zu können. Da sich aber der Eingriff auf einem, durch den Ursprungsbebauungsplan bereits überplanten, belasteten Korridor befindet, ist die Mehrversiegelung und Befestigung nicht als zusätzlicher Eingriff zu werten.

Es werden durch die Deckblattänderung keine zusätzlichen Ausgleichsbedürfnisse ausgelöst, auch artenschutzrechtliche Belange werden durch die Deckblattänderung nicht berührt. Die Maßnahmen bleiben für das Deckblatt Nr. 1 und dessen umliegenden Bebauung gültig.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 1

Das Planungsgebiet für die Deckblattänderung liegt im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes und umfasst ca. 943qm. Der Änderungsbereich wird im Norden durch bestehende Bebauung und der Hagrainer Straße begrenzt, im Osten schließt ein gesetzlich geschütztes Biotop an. Im Süden befindet sich die Hangkante mit als momentan landwirtschaftlich genutzter Fläche. Abschließend wird das Plangebiet von Westen her durch einen Heckenriegel, welcher quer zum Hang liegt, begrenzt.

3.2. Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Gelände der Deckblattänderung fällt nach Norden zur Hagrainer Straße um ca. 13,00m hin ab mit einer insbesondere im südlichen Bereich starken Neigung von ca. 23%. Der Vorhabensbereich der Deckblattänderung liegt am südlichen Rand des vormaligen Bebauungsplanes, daher ist hier das Gelände sehr bewegt und muss für die geplante Bebauung durch Stützwände im Hang erschlossen werden. Von den geplanten Gebäuden im Umgriff des Ursprungsbebauungsplanes wurden bis dato noch keine Wohngebäude umgesetzt. Das Bauvorhaben ist somit die 1. Umsetzung des Baurechts.

Die Umgebungsbebauung weist Wohngebäude in unterschiedlichen Größenordnungen und Bauweisen auf. Bezüglich der Dachformen sind Flachdächer, steile, flache und auch asymmetrische Satteldächer und Krüppelwalmdächer zu finden.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Die vorhandene Vegetation und Fauna wurde vom Büro Marion Linke, Klaus Kerling Landschaftsarchitekten BDLA im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mittels einer gezielten Aufnahme (auch artenschutzrechtlich) dargestellt. Es wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Schutzbereiche, Ausgleichsbereiche und Flächen für die Entwicklung von Natur- und Landschaft festgelegt. Die vorliegende Deckblattänderung verbleibt auf einem, bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan gesicherten Korridor des Eingriffs und zieht keine näher darzustellenden naturschutzfachliche Belange nach sich.

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 Deckblatt Nr. 1 und aus dem Textteil des Deckblattes Nr. 1 entnommen werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist an der Stelle der Deckblattänderung ein ein- bis zweigeschösiges Gebäude mit Flachdach festgesetzt. Die Deckblattänderung soll hier die Orientierung und Aussehen des geplanten Baukörpers auf der Vorhabenfläche angepasst werden. Anstelle eines Flachdaches wird nun ein Walmdach errichtet, verteilt auf Haupt- und Nebengebäude. Durch die Änderung der Dachform wird eine Änderung der Wandhöhe notwendig, welche im Deckblatt aufgeführt ist.

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf den näheren Änderungsbereich des Deckblattes Nr. 1. (s. Plandarstellung o. Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 943qm auf denen, anders als im Ursprungsbebauungsplan nun ein Walmdachgebäude mit II Vollgeschoße errichtet werden soll, anstelle eines Flachdachgebäudes.



4.3 Festsetzung zur Bebauung

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet bleibt als Allgemeines Wohngebiet n. § 4 BauNVO festgesetzt. Es werden (s. Punkt 4.1) lediglich Änderungen an der baulichen Gestalt des geplanten Wohnhauses vorgenommen mit den dadurch verursachten Veränderungen des Baufensters.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Integration der geplanten Bebauung muss die Grundfläche und Geschoßfläche jeweils angepasst werden. Ebenso ist die Wandhöhe, durch die geänderte Dachform anzupassen. Die traufseitige Wandhöhe ist durch die Ausfachung der Wand gestalterisch überhöht, was eine Anpassung der zulässigen Wandhöhe nach sich zieht. Ebenso wurde die Erschließung der Gebäude geändert, was zur Folge hat, dass eine Hoffläche als Zufahrt zur Garage entsteht.

Die Masse der Bebauung bleibt aber gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan gleich. Es wird ein Hauptgebäude mit 2 Vollgeschossen errichtet, sowie ein Garagenbauwerk im ähnlichen Umfang zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

4.2.3 Bauweise

Durch das Deckblatt Nr. 1 wird die Bauweise als offene Bebauung mit einem Einzelhaus, nicht geändert.

4.3.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung (siehe Punkte 0.1.3.1. und 0.1.4.1) wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Innerhalb des Planungsgebietes sind die Abstände der Gebäude (ohne Garagen) so groß, dass keine Überlappung von Abstandsflächen stattfindet. Die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude ist aufgrund der Einhaltung der Maßgaben des Art. 6 BayBO gewährleistet.

4.4 Gestaltungsfestsetzungen (örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO)

Innerhalb der Deckblattänderung wird eine neue Dachform festgesetzt. Ergänzt wird die Zulässigkeit eines Walmdaches, zusätzlich zu Flachdächern für die Hauptgebäude und ergänzend zu den festgesetzten Dachformen bei Garagen von Pult- und Satteldächern, was zur Folge hat, dass eine andere Wandhöhe und Firsthöhe auf der Vorhabenfläche ersichtlich wird. Zugleich wird das Walmdach verwendet um optisch die Firstlänge des Gebäudes zu reduzieren zumal das Gebäude parallel zu den Höhenlinien errichtet wird und somit die Gesamtlänge des Baukörpers optisch reduziert werden kann.

Desweiteren wird die Firstrichtung des Hauptgebäudes so ins Gelände gedreht, dass dieses parallel zum Hang verläuft. Somit ist eine an die Hangneigung angepasste Positionierung des Gebäudes gegeben.

4.5 Erschließung

4.5.1 Straßenerschließung

Im Rahmen der Deckblattänderung wird die Art der Erschließung von der Hagrainer Str. her nicht geändert, lediglich die Zufahrt zu den geplanten Garagen ist nun mehr nicht mehr als Sticherschließung, sondern über eine vorgelagerte Hoffläche geplant. Die Länge und Dimensionierung des Privatweges, die Zufahrt bleibt aber unberührt von der Änderung.

4.5.2. Abwasser

Das Baugebiet wird an die Städt. Kanalisation angeschlossen.

4.5.3. Oberflächenversiegelung und Niederschlagswasserbeseitigung

- a) Für das Grundstück mit der Flur-Nr. 2552/5 besteht kein historisch erworbenes Einleitungsrecht für Niederschlagswasser (NW). Demnach sind sämtliche anfallende NW grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Bei Baumaßnahmen wie Neubebauungen (auch Ersatzneubauten o. Nachverdichtungen) und bei NW-relevanten Erweiterungen/Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch befestigte Außenflächen) ist zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden NW auf den Grundstücken zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme über die belebte Oberbodenzone). Sollte eine Versickerung jedoch aufgrund der Geologie und der Untergrundverhältnisse nachweislich (z.B. Bodengutachten) nicht möglich sein, so sind bei Neuschaffung bzw. Vergrößerung bestehender versiegelter NW-Einleitungsflächen ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ein Volumen von mind. 15 ltr./m² versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen. Die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt und beträgt i.d.R. 1 – max. 2 l/s je Grundstück. Bei geplanten derartigen Baumaßnahmen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden NW bereitstehen. Vormals versiegelte Flächen sind im Zuge von o.a. (Bau-)Maßnahmen zu entsiegeln und versickerungsoffen zu gestalten. Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch- / Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig! 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 Einleitverbot gilt ebenso für Schicht- und Drainagewasser. Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen. Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung

(NWFreiV), die techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem NW in das Grundwasser (TRENGW), sowie die entsprechenden DWA-Merk- und Arbeitsblätter zu beachten. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Sollte eine Brauchwassernutzung angestrebt werden, so ist zur Erfassung hierbei anfallender Schmutzwassermengen ein zweiter Wasserzähler zusätzl. Zum Frischwasserzähler vorzusehen. Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG = 20-30 cm üb. OK-Straße, bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauebene).

- b) Sollte bei den Erdarbeiten Schichtwasser angetroffen werden, sind Maßnahmen zu ergreifen, die diesem Umstand ausreichend Rechnung tragen.

4.5.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

4.5.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

4.5.6. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 7 (Haltestelle ca. 350 m entfernt) an den ÖPNV angeschlossen.

4.5.7. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Für die Müllabholung ist entsprechend dem Bestand der Müll an eine Fläche an der Hagrainer Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) zu verbringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (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.

4.5.8. Leitungsanlagen

Sämtliche Versorgungsleitungen (z. B. Wasser, Strom und Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden. Im Planbereich befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH, der Kabel Deutschland GmbH und der Stadtwerke Landshut. Im Falle von Neu- oder notwendigen Umverlegung von Ver- oder Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig zu informieren (Kabel Deutschland: Beauftragung mind. 3 Monate vor Baubeginn; Deutsche Telekom: Vorlaufzeit mind. 4 Monate).

4.5.9. Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschatzes 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. Diese sind bei der Baueingabe nachzuweisen.

Es ist eine geradlinige Erschließung zum Grundstück geplant mit einer Mindestbreite von 4,00m. Im Hofbereich des Gebäudes ist eine Aufstellfläche von 7,00x12,00m gegeben.

Feuerwehrezufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zum geplanten Gebäude liegt über 50m.

4.5.10. Weitere Infrastruktur

Die Vorhabenfläche ist durch die Buslinie 7 (Haltestelle in 350m) und durch die Nähe zum Stadtzentrum gut an Kindergärten, Kindertagesstätten und Schulen angebunden. Nahversorgungseinrichtungen sind in einem Umkreis von ca. 15 Minuten erreichbar.

4.6 Grünordnung und Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Deckblattänderung können die Festsetzungen des Punktes 0.1.4.1. (Dachbegrünung auf den Flachdächern der Neubebauung) nicht eingehalten werden, da die neue Dachform keine Begrünung zulässt. Alle anderen grünordnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes werden durch die Deckblattänderung nicht verändert.

5. Energiekonzept und Klimaschutz

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.

Bei der Erstellung von Gebäudekonzepten 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.

Die Stadt weist insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden erfüllt werden.

Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Mittels großflächiger Verglasung, Transparenter Wärmedämmung (TWD) oder sonstigen baulichen Maßnahmen nach Süden und wenig Verglasung bzw. überwiegend geschlossenen Fassaden nach Norden, können Gebäudeorientierung und Bauweise einen wertvollen Beitrag zur passiven Sonnenenergienutzung liefern. Um möglichen Überhitzungen der Innenräume in Sommermonaten entgegenzuwirken, empfehlen sich außenliegende, technische Verschattungssysteme und Pflanzmaßnahmen.

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des damaligen Bebauungsplanes wurde ein Bodengutachten gefertigt, welches Aussagen zum Baugrund, Hochwasser, Grundwasser und zur Versickerung beinhaltet. Desweiteren werden Angaben zur Baugrube und Wasserhaltung, Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen. Abschließend zur Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung. Das Bodengutachten gilt unverändert für den Änderungsbereich weiter.

7. Immissionsschutz

7.1 Luftwärmepumpen

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998), zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017 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)

Wärmepumpen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben (empfohlener Schallleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)).

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden.

Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück oder auf öffentliche Verkehrsflächen geführt werden.

Hinweis: Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots)

7.2 Lichtemissionen

Bei der Beleuchtung von privaten Flächen sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden, deren Leuchtkegel in Richtung Boden ausgerichtet ist. Zulässig ist eine Beleuchtungsstärke von max. 5 Lux ($\Rightarrow$ für Weg- und Zugangsbeleuchtung) / max. 10 Lux ($\Rightarrow$ für Hof- und Parkplatzbeleuchtung); zu verwenden sind dabei Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie z.B. bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin)

WA:

Es sind Leuchtdichten von max. 50cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10m² bzw. Leuchtdichten von max. 2cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10m² zulässig. Hintergründe sind dunkel zu halten.

Leuchten zu Dekorationszwecken wie beispielsweise Kugellampen und Strahler, die Bäume, Fassaden oder Fahnen beleuchten, sind unzulässig. Ausgenommen ist dabei explizit die Weihnachtsbeleuchtung. Leuchtmittel mit weniger als 50 Lumen bleiben hierbei außer Betracht.

7.3 Landwirtschaftliche Emissionen

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.

Aufgrund der Lage des Wohngebietes im Übergangsbereich zum Außenbereich mit bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben wird darauf hingewiesen, dass mit gelegentlichen Geruchs-, Staub-, Lärm- und Erschütterungsimmissionen im zulässigen Maße sowie mit Tiergeräuschen (z.B. Hahnkrähen in der Nachtzeit) zu rechnen und dies zu dulden ist.

8. Altlasten und Kampfmittel

Gemäß den der Stadt Landshut zur Verfügung stehenden historischen Luftbildern vom April 1945, hier die Luftbilder 4007 (Aufnahmedatum 11.04.1945) und 3127 (11.04.1945), liegt der Bebauungsplanumgriff etwa 600-800 Meter östlich von einem stark bombardierten Bereich um das heutige Kinderkrankenhaus St. Marien entfernt. Für eine grundstücksbezogene Recherche und Bewertung empfiehlt es sich, Fachfirmen mit moderner volldigitaler oder optisch-digitaler Auswertestation und entsprechender Erfahrung in der Auswertung von Kriegsluftbildern zu beauftragen. Für Baureifmachungen im Bebauungsplanverfahren oder in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren wird daher auf die Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010 zum Thema "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel", im Internet zu finden unter <https://www.verkuendung-bayern.de/allmbl/jahrgang:2010/heftnummer:5/seite:136> hingewiesen.

9. Denkmalpflege

Im Plangebiet ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Geltungsbereich bisher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Auf Art. 8 DSchG wird daher hingewiesen.

Art. 8 DSchG

Auffinden von Bodendenkmälern

1) ¹Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ²Zur 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.

³Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴Nimmt 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.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkmal mit der Nr. D-2-61-000-20 „7. Burgfriedenstein“. Das Denkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan eingezeichnet. Eine Beeinträchtigung des Denkmals ist durch die vorliegende Planung nicht gegeben, da diese die bisher zulässige Planung nur in untergeordnetem Maßstab modifiziert.

10. Bodenordnung

Das Planungsgebiet befindet sich im Eigentum einer Person. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

11. Auswirkung der Planung

11.1 Folgewirkungen der Planung

Aus der Deckblattänderung ergeben sich keine näher zu betrachtenden Auswirkungen auf die bereits bestehenden, oder geplanten Gebäude. Die prognostizierte Einwohnerzahl bleibt gleich.

11.2 Planungsschadensrechtliche Aspekte

Durch die Deckblattänderung wird keine Wertminderung ersichtlich. Die zulässige Nutzung des Grundstücks bleibt unverändert.

12. Flächenbilanz

Geltungsbereich

943 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung

165m²

private Grünfläche

519m²

private Verkehrsfläche

158 m²

Nebenanlagen+Garagen+Car-ports

101m²

943m²

943m²

Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)

GRZ

266m²

943m²

=

0,28

Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)

GRZ

424m²

943m²

=

0,45

Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

GFZ

431 m²

943m²

=

0,46

Parzellengrößen:

Parzelle 4

943 m²

13. Rechtsgrundlage

Für folgende Festsetzungen, die aufgrund des vorliegenden Deckblattes Nr. 1 neu gültig sind:

- Festsetzung durch Text Nr.0.1.3.1, 0.1.3.2
- Festsetzung durch Text Nr.0.1.4.1, 0.1.5.1, 0.1.5.2, 0.2.3.5
- Festsetzungen durch Planzeichen Nrn. 2.3, 2.4, 2.5.1, 3.2, 4.3, 8.2

gilt:

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist und, der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Für alle sonstigen bisherigen Festsetzungen, die nach Rechtskraft des vorliegenden Deckblattes Nr. 1 weiterhin Gültigkeit haben,

gilt:

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, 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 Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), und der BauNVO v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 21.03.2025
STADT LANDSHUT

Landshut, den 21.03.2025
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor