

Planung

H. Schraner Dipl.Ing.Architekt
EGL Entwicklung und Gestaltung von
Landschaft GmbH

Entwurf

Adlkofen/Landshut, den 07.12.2010, redaktionell geändert am 08.04.2011

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385) erlässt die Stadt Landshut die Satzung

Bebauungsplan Nr.02-11/3
"Luitpoldstraße - Rennweg - Hofangerweg
im Bereich der Luitpoldstraße"
Deckblatt 2
mit integriertem Grünordnungsplan

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 09.07.2010
Baureferat - Stadtplanungsamt

Landshut, den 09.07.2010
Baureferat

Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am gefaßt und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebilligt und hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO am den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 u. § 16 BauNVO)

- 2.1  Allgemeine Wohngebiete
Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 ("Wohngebäude") BauNVO zulässig
- 2.2 z.B. II Anzahl Vollgeschosse, z. B. 2 Vollgeschosse
- 2.3 GR z.B. 430 Grundfläche max. in m²
- 2.4 GF z.B. 1210 Geschossfläche max. in m²

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Flachdach
- 3.3  Satteldach
- 3.4  Anbauzone für Wintergärten
- 3.5 ho halb offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  öffentlich rechtlicher Eigentümerweg
- 4.2  private Verkehrsflächen, nicht eingezäunt
- 4.3  öffentlicher Fußweg/Radweg
- 4.4  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.5  Garagenzufahrt

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- 5.1  öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün
- 5.2  öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Ausgleichsfläche
- 5.3  private Grünflächen
- 5.4  private Grünflächen, nicht eingezäunt
- 5.5  zu pflanzender Baum auf privater Grünfläche:
Gleditsia triacanthos 'Shademaster', Pflanzqualität H 4xv, STU 20-25,

- 5.6  zu pflanzender Baum auf privater Grünfläche:
 Alnus incana, Pflanzqualität H 3xv, mB. STU 18-20, (mindestens 4 Stück)
 oder Solitär, 3xv., m.B. , 3-4 Grundstämme 300-350, (maximal 3 Stück)
- 5.7  zu erhaltender Baum
- 5.8  zu entfernender Baum

6. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB)

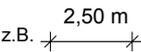
- 6.1  Wertstoff/Müll

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- 7.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs (interne Ausgleichsflächen)

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 8.2  Maßkette
- 8.3  geplante Grundstücksgrenze
- 8.4  Lärmschutzwand h = 2.20 m
- 8.5  Lärmschutzwand h = 3.00 m
- 8.6  Fassade gemäß textlichen Festsetzungen Nr. 4.2.1
- 8.7  Fassade gemäß textlichen Festsetzungen Nr. 4.2.2

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. 898/1 Flurstücksnummer
-  bestehende Bäume und Gehölzbestände im Umfeld
-  zu pflanzender Baum außerhalb des Geltungsbereichs
-  bestehendes Landschaftsschutzgebiet gemäß Art. 10 BayNatSchG: "Restpfettrach"
-  10m Pufferstreifen ab Uferkante (Zielsetzung Gewässerentwicklungskonzept Fließgewässer III.Ordnung, Stadt Landshut)
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs (externe Ausgleichsflächen)
-  Leitungsrecht für Kanal/Spartentrasse

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Dächer
 - Dächer Hauptgebäude als Satteldach, Neigung max. 20 Grad, Ziegeldeckung
 - Dächer der Anbauzone als Flachdach, als Dachterrasse nutzbar, alternativ Glasdach oder Blecheindeckung, Neigung max. 20 Grad
 - Dächer der Garagen und Nebengebäude als Flachdach. Dächer der Garagen bei den Parzellen 5 bis 8 bis max. 3 m zur seitlichen Grundstücksgrenze als Dachterrasse nutzbar
 - Dachüberstand
Ortgang und Traufe ohne Dachüberstand
2. Fassadengestaltung
 - Fassade glatt verputzt. Farben weiß bis helles grau
3. Bebauung
 - Grenzständige Bauweise des Hauptbaukörpers für Parzelle 6 zu 5, der Parzelle 7 zu 6 und für Parzelle 8 zu 7
4. Schallschutz
 - 4.1 Aktiver Schallschutz

"Vor Beginn der Wohnnutzung im Geltungsbereich sind die im Deckblatt Nr. 2 dargestellten Lärmschutzanlagen in vollem Umfang zu errichten. Die Oberkante der Lärmschutzanlagen, die als Wand, Wall oder Wand-Wall-Kombination ausgeführt werden können, muss mindestens die in dem nachfolgenden Plan jeweils eingetragenen Höhen über Geländeoberkante aufweisen. Kommt eine Lärmschutzwand zur Ausführung, so muss diese eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen."
 - 4.2 Passiver Schallschutz
 - 4.2.1 "Solange die Wohnbaukörper auf den Parzellen 5 - 8 nicht vollständig realisiert sind, sind alle im Sinne der DIN 4109 schutzwürdigen Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den im nachfolgenden Plan gekennzeichneten Fassaden der Wohnbaukörper auf den Parzellen Nr. 1 - 4 belüftet werden müssen, zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel in den Obergeschossen mit ausreichend schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAFeq ~ 20 dB(A) nicht überschreiten ("Flüsterlüfter") und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen."
 - 4.2.2 "Alle im Sinne der DIN 4109 schutzwürdigen Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den im nachfolgenden Plan gekennzeichneten Fassaden der Wohnbaukörper auf den Parzellen Nr. 1 und 5 - 8 belüftet werden müssen, zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel in den Obergeschossen mit ausreichend schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAFeq ~ 20 dB(A) nicht überschreiten ("Flüsterlüfter") und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen."
 - 4.2.3 "Die Umfassungsbauteile der Wohnbaukörper sind entsprechend den Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 auszuführen (Schallschutznachweis nach DIN 4109)."

C HINWEISE DURCH TEXT

1. Zur Förderung der Energieeinsparung wird auf das "Erneuerbare Energien Wärme Gesetz", gültig seit 01.01.2009, verwiesen. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.
2. Grundrissgestaltung im OG der Parzellen 1 sowie 5 - 8 möglichst so, dass schutzbedürftige Räume keine notwendigen Fenster in Richtung Südwesten (Rennweg) haben
3. 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 nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

D FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

1.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: "Straßenbegleitgrün", ist als Schotterrasenfläche oder Bodendeckerpflanzung anzulegen. In Abstimmung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstückes sollen die vorhandenen Mauern mit Kletterpflanzen begrünt werden.

1.2 Private Grünflächen

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzellen Nr. 1 bis 3 sind Erlen (*Alnus incana*) gemäß Planzeichen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Pflanzmaßnahme ist zeitlich vorgezogen (im Frühjahr 2011) und einheitlich durchzuführen.

Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume:

Hochstämme, (mindestens 4 Stück) 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm, oder Solitär, (höchstens 3 Stück) 3 x verpflanzt, mit Ballen, 3-4 Grundstämme, 300-350cm.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Parzellen Nr. 5 bis 8 sind entlang des Rennweges einheitlich Gleditschie-Hochstämme (*Gleditsia triacanthos* 'Shademaster') gemäß Planzeichen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume:

Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm,

2. EINFRIEDUNGEN

2.1. 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. zulässig. Mauern sind zulässig gemäß Einschrieb im Bebauungsplan (Lärmschutzwände).

2.2. Als Einfriedungen zum Nachbarn und zum Ortsrand sind Maschendrahtzäune ohne Sockel, Gesamthöhe bis 1,20 m zulässig.

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

3. BELÄGE

Die privaten Verkehrsflächen wie Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen, z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke oder Kiesflächen zu befestigen.

E HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Ausgleichsflächen und Umweltprüfung

Die für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsfläche von 796 m² wird innerhalb des Geltungsbereichs auf Flur Nr. 2085 (57 m²) und außerhalb des Planungsumgriffes auf der nördlich angrenzenden öffentlichen Fläche mit der Flur Nr. 2078/2 (739 m²) nachgewiesen. (Berechnung der Ausgleichsflächenbedarfes siehe Umweltbericht, Kapitel 5.2).

Im Rahmen des Umweltberichtes (Teil der Begründung) werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

2. Private Grünflächen

Die Grundstückseigentümer können im Einzelfall mit gesondertem Bescheid gem. §178 BauGB verpflichtet werden, binnen 12 Monaten nach Fertigstellung der Gebäude die Festsetzung gem. Ziff.1.2 umzusetzen.

Belagsflächen in den privaten Grundstücksflächen sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Farblich stark auffällige Beläge oder bituminös gebundene Flächen sind zu vermeiden.

