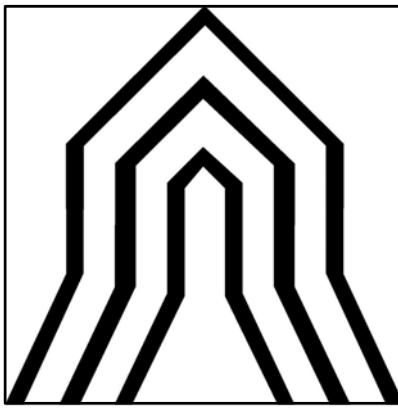


**Stadt
Landshut**

BAUREFERAT
AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG



BEGRÜNDUNG

**BEBAUUNGSPLAN 09-15/5 GRÜNORDNUNGSPLAN
GEBIET STEINLECH
„ZWISCHEN AM HIENDL UND AM STEINLECH“**



Übersicht
M 1/2500

Bebauungsplan

10.06.2011

büro für architektur + stadtplanung

jakob oberpriller, dipl.ing. univ., architekt BDA, reg.baumeister
am schöllgraben 18, 84187 hörmannsdorf
tel:08702/91480 fax:91339 mail@oberprillerarchitekten.de

Grünordnungsplan

10.06.2011

lab landschafts.architektur brenner

prof.hermann brenner dipl.ing.landschaftsarchitekt bdla
am buchenhang 10, 84036 landshut
tel:0871/976978-0 fax:0871/976978-20 mail@lab-office.com

HINWEISE:

1. Allgemeine Gebäudegestaltung

1.1. Höhenlage und Geländeänderungen

Eine Sockelausbildung sollte vermieden werden. Es wird empfohlen bei ebenem Gelände die Kellerfenster unter Geländeoberkante zu belassen damit ein stufenloser Zugang von den Wohnräumen zum Garten ermöglicht wird.

Die Einpassung der Baukörper in das Gelände ist anzustreben, dabei sollten die notwendigen Geländeänderungen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

1.2. Konstruktion und Außenhaut

Es wird empfohlen für die Fassaden der Hauptbaukörper

- glatte Außenputze,
- nur horizontal oder vertikal gegliederte Holzverkleidungen und
- für die Wandflächen nur einfarbige, matte Anstriche in Weiß oder in hellen Farben zu verwenden

Abgeraten wird von:

- farblich abgesetzten Sockel- sowie Strukturputzen,
- Metall- und Kunststoffverkleidungen
- grell leuchtenden, glänzenden und spiegelnden Baustoffen oder Oberflächen.

Anbauten, Garagen, Nebengebäude und Carports können in Leichtbauweise ausgeführt und beispielsweise mit einer Holzschalung verkleidet werden.

Abgeraten wird von Kunststoffverkleidungen.

Der Anschluß von Anbauten sollte mind. 0,30m unterhalb der Traufe der Hauptbaukörper erfolgen.

Sonnenkollektoren, bzw. Solarzellen sind an Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Auf den Dächern der Hauptbaukörper ist eine Aufständigung dieser Elemente nicht zulässig.

1.3. Dachüberstände

Es wird empfohlen giebelseitig entweder einen Dachüberstand von mehr als 0,80m auszuführen, oder ganz darauf zu verzichten.

Abgeraten wird von Dachüberständen zwischen 0,10 und 0,80m.

Dachrinnen und Verblechungen sollten verzinkt bzw. in titanisiertem Zinkblech oder in Edelstahlblech ausgeführt werden.

1.4. Untergeordnete Bauteile, Balkone und Laubengänge

s. auch Textl. Festsetzungen 3.3 „Vor- und Rücksprünge sind nicht zulässig“, zulässig sind untergeordnete Vorbauten und Bauteile:

Untergeordnete Vorbauten im Sinne des Art. 6, Abs. 3 Satz 7 BayBo sollten nur mit einer rechteckigen Grundform und einer kubisch klaren Bauform ausgeführt werden.

Untergeordnete Bauteile, Balkone, Laubengänge und ihre Überdachungen sollten mit Stützenkonstruktionen abgelastet werden, oder in vom Dach abgehängter Konstruktion ausgeführt werden.

1.5. Fenster, Belichtung

Von Lichtöffnungen in Dachflächen wird abgeraten.

1.6. Kamine

Folgende Kaminkopfausbildungen werden empfohlen:

- verputzt und gestrichen wie das Hauptgebäude,
- verkleidet mit titanisiertem Zinkblech oder Edelstahlblech,
- freistehende Blechkamine am Haus mit Verblechung wie vor oder in Edelstahl.

2. Energiesparendes Bauen

Die zulässigen Haustypen im Bebauungsplanbereich wurden im Hinblick auf Energieeinsparung und optimale Sonnenenergienutzung entwickelt. Die Hausform ermöglicht bei entsprechender Ausführung hohe Energiegewinne durch Sonneneinstrahlung, was positiv zur gesamten Energiebilanz des Hauses beiträgt.

Die Südfassade der Hauptbaukörper sollte mit ausreichend großen Glaselementen ausgebildet sein, um die einfallende Sonnenstrahlung als zusätzlichen Energiegewinn bei der Wärmebedarfsberechnung berücksichtigen zu können.

Die Nordseite sollte einen Fensteranteil von max. 20% haben, um Wärmeverluste zu minimieren.

Als zusätzliche Maßnahme wird der Einbau von Sonnenkollektoren und Solarzellen empfohlen, dafür bieten sich vielfältige Möglichkeiten an den Haupt- oder Nebengebäuden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau von Energiesparhäusern, sowie Maßnahmen, die zu einem geringeren Verbrauch an fossilen Energieträgern führen (z. B. Solarenergienutzung) mit verschiedenen staatlichen Programmen gefördert werden.

Ansonsten wird auf das in der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 verabschiedete Energiekonzept der Stadt Landshut und die einschlägige Gesetzgebung – Energieeinsparungsgesetz EnEG, Energieeinsparverordnung EnEV, Erneuerbare Energien Gesetz EEG, Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, EEWärmeG - hingewiesen.

3. Hinweise zur Grünordnung

Dem Bebauungsplan sind Regelschnitte zur Gestaltung des Straßenraumes beigegeben.

Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.

Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung der im Plan oder durch Text festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 (bekannt gemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich.

Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumassnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von maximal 1,50m angelegt werden. Flächenlagerungen sollten nicht höher als 1m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich zum Schutz mit einer Decksaat zu versehen.

Spielplätze bzw. Spielflächen (s. 11.2 Begründung)

Zum Schutz der Kinder ist bei einer Spielplatzbepflanzung auf Pflanzen zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. März 1975 als giftig gekennzeichnet wurden.

Kompostierung

Anfallende organische Abfälle sind möglichst in den Gärten zu kompostieren. Der gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf als Dünger zuzuführen.

Artenliste zur Gehölzauswahl in den privaten Grünflächen

Die mit * gekennzeichneten Ziergehölze sind vor allem im engeren Umfeld der Gebäude zu verwenden.

Großbäume : Verwendung als Solitär, mind. H 4xv D.B. 16-18

Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Berg-Ahorn / Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus / A. platanoides in Arten und Sorten
Sommer-Linde / Winter-Linde	Tilia platyphyllos / Tilia cordata in Arten und Sorten

Obstbäume, Hochstämme mind. StU 12/14 und Kleinbäume, als Hochstämme H 3xv STU 16-18 oder Heister Höhe mind. 125

Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Zierapfel*	Malus in Sorten
Schwarzer Maulbeerbaum	Morus nigra
Vogel-Kirsche	Prunus avium und Sorten (z.B. 'Plena')
Zierkirsche	Prunus serrulata 'Kanzan'
Chinesische Birne*	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Eberesche	Sorbus aucuparia, oder Sorte 'Edulis' in Arten und Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria, oder Sorten 'Magnifica oder 'Majestica'
Elsbeere	Sorbus torminalis
Obstbäume in Sorten	

Sträucher, v. Str. mind. 5 Triebe 60-100

Kupfer-Felsenbirne *	Amelanchier lamarckii
Sauerdorn	Berberis in Sorten
Schneeflockenstrauch *	Chionanthus virginicus
Kornelkirsche	Cornus mas
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weiß-Dorn	Crataegus monogyna
Sternchenstrauch (Deutzie) *	Deutzia x magnifica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Goldglöckchen *	Forsythia intermedia
Faulbaum	Frangula alnus
Kolkwitzie *	Kolkwitzia amabilis
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylsteum
Pfeifenstrauch *	Philadelphus coronarius, Philadelphus virginalis
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Rosen	Rosa in Arten
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Flieder*	Syringa vulgaris in Sorten
Gemeine Eibe	Taxus baccata (nur im Schatten, Vorsicht giftig)
Wolliger Schneeball /Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana, Viburnum opulus
Weigelia*	Weigela florida
Berensträucher in Sorten	

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung. Spanndrähte oder Klettergerüste sind als Kletterhilfen vorzusehen. Kletterpflanzen mind. 3xv Co. 100-150

Schlinger/Ranker für Spanndrähte, relativ starkwüchsig :

Kiwi*	Actinidia chinensis, oder Sorte 'Weiki'
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Waldrebe	Clematis in Sorten
Hopfen	Humulus lupulus
Jelängerjelierber	Lonicera caprifolium
Schling-Knöterich	Polygonum aubertii

für Klettergerüste, schwachwüchsiger, nur an geschützten Südseiten :

Kletterrosen	Rosa in Sorten
Echter Wein (Wein-Rebe)	Vitis vinifera

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 09-15/5 „Zwischen Am Hiendl und Am Steinlech“ der Stadt Landshut.

1. Planungsrechtliche Situation - Flächennutzungsplanung

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Somit gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt §8 (2) BauGB.

2. Lage und Größe des Planungsgebiets

Der neu überplante Bereich liegt im Stadtteil Achdorf im südöstlichen Stadtgebiet von Landshut südlich der Straße Am Steinlech. Die vorgesehene Bebauung teilt sich in einen nordwestlichen und einen südöstlichen Bereich auf mit einem gliedernden Grünbereich dazwischen. Die geplante Bebauung im Nordwesten schließt sich südlich an die bereits bestehende Bebauung an der Straße Am Steinlech an, westlich an die Häuser an der Veldener Straße.

Die im südöstlichen Teilbereich zur Bebauung vorgesehene Fläche setzt die bereits bestehende Bebauung am Engelbergweg und am Hiendl nach Westen fort.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat eine Größe von 3,8139 ha.

3. Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt auf einem nach Westen bis Nordwesten abfallenden Hang zwischen 452 und 418 m üNN. Der Hang fällt im Bereich der südöstlichen Bebauung relativ flach mit einer Neigung von ca. 10-13% ab. Im westlichen und nordwestlichen Bereich außerhalb der vorgesehenen Bebauung geht er in einen steileren Hang mit bis zu 50 % Neigung über. Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche im Nordwesten hat eine maximale Hangneigung von 20%. Im Westen, außerhalb des Plangebiets fällt der Hang steil zur Veldener Straße hin ab (maximale Hangneigung ca. 100%).

Da der Hang möglicherweise zu Kriechbewegungen neigt (in der Nähe ist ein Hangrutsch bekannt), wurde als Vorbereitung der Planung ein Bodengutachten¹⁾ beauftragt, in dem die Tragfähigkeit des Baugeländes untersucht wurde und das Anhaltspunkte für die Gründung der Gebäude liefert.

¹⁾ Das Bodengutachten wurde am 31.10.2006 von der Fa. IFB Eigenschenk GmbH erstellt und kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

4. Bauliche Nutzung, Planungsziele

4.1 Flächenzusammenstellung

Gesamtfläche (Bruttobauland)	38.139 m ²	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	4.872 m ²	12,8 %
Private Verkehrsfläche	199 m ²	0,5 %
Öffentliche Grünfläche	7.386 m ²	19,4 %
Nettowohnbauland/Private Grünfläche	25.682 m ²	67,3 %

4.2 Städtebauliche Planungsziele

Für das Gebiet „Am Steinlech“ wurde eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet, die als Entscheidungsgrundlage für die weitere Stadtentwicklung in diesem Bereich dient. Der Umgriff dieser Rahmenplanung umfasst eine ca. 13,5 ha große Landschaftsfläche, die zwischen der Bebauung am Englbergweg im Osten, der Veldener Straße im Süden, der Wernstorfer Straße im Westen und der Pfarrfeldstrasse im Norden liegt.

Im Zuge der Rahmenplanung wurden städtebauliche, landschaftliche und ökologische Parameter untersucht und Vorschläge für Bauflächen und Baustrukturen, Erschließung, Erholungsflächen, Grünflächen und ökologische Ausgleichsflächen aufgezeigt. Es wurde ein zukunftsorientiertes Ordnungssystem entwickelt, als Grundlage für die nachfolgende, geordnete Entwicklung des Gebiets, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, entsprechend den Planungszielen der Stadt. Die Bauleitplanung wird auf dieser Basis in einzelnen Schritten, nach dem jeweiligen Bedarf und der Verfügbarkeit der Grundstücke verwirklicht werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 09-15/5 „Zwischen Am Hiendl und Am Steinlech“ wird für einen Teil dieses Gebiets eine verbindliche Bauleitplanung entwickelt.

Für das Bebauungsplangebiet ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die Ausrichtung der Baukörper mit der Längsseite nach Südwesten bis Südosten ermöglicht Ausblicke in die Landschaft und gewährleistet trotz Hangneigung eine möglichst gute Besonnung. Dadurch besteht die Möglichkeit der Ausnutzung der Sonnenenergie und es wird eine enge Verknüpfung der Wohnräume mit dem Garten auf der Sonnenseite möglich.

Durch das Heranrücken der Baukörper an die Straße, bzw. an den Wohnhof wird eine spürbare räumliche Definition geschaffen. Ein mit Bäumen bepflanzter Grünbereich im Straßen- bzw. Hofraum steigert die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Freiräume und schafft zusammen mit den unmittelbar an den Straßenraum angrenzenden Garagen und nicht eingezäunten Vorplätzen einen abgestuften Übergang vom öffentlichen zum privaten Bereich.

Im Osten wird das Baugebiet begrenzt durch einen Grünzug, der sich nach Südwesten im Gebiet fortsetzt und der mit einer Streuobstwiese aufgewertet wird, bzw. durch eine Baumreihe, die die Bebauung vorerst abschließt und bei einer späteren Erweiterung das Gebiet gliedert und für die notwendige Grünvernetzung sorgt.

5. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich nicht in öffentlichem Besitz, es wird eine private Umlegung angestrebt. Falls eine private Einigung scheitert, ist eine Baulandumlegung gemäß §§ 45ff BauGB erforderlich.

6. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt im südöstlichen Bereich über eine Verlängerung der Straße Am Hiendl, die in einer Schleife zum Englbergweg zurückführt. In der Rahmenplanung „Am Steinlech“ (s. 4.2 Städtebauliche Planungsziele) wurde bereits eine Erweiterung der Bebauung über den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplans hinaus nach Osten angedacht. Dabei soll die Erschließung der Erweiterung an der Nordostecke an die Wohnstraße angebunden werden.

Der nordwestliche Bereich wird über einen, an die Straße Am Steinlech angeschlossenen Wohnhof, der zugleich als Wendeplatz dient erschlossen. Die Straße am Steinlech dient östlich der Anbindung des Wohnhofes als private Zufahrt für die dort bereits bestehende Bebauung.

Wohnstraße und Wohnhof können von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden.

Die Wohnstraßen und Wohnwege sind im Bebauungsplan in ihrer Breite minimiert und als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Eine Trennung von Fußgänger- und KFZ-Fahrverkehren durch die Anordnung von Fahrbahn-begleitenden Gehwegen ist hier nicht vorgesehen. Damit ein gefahrloses Nebeneinander aller gleichberechtigten Verkehrsteilnehmer sichergestellt wird, ist die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen im gesamten Bebauungsplanbereich unzulässig.

Im öffentlichen Straßenraum sind Flächen für Besucherstellplätze vorgesehen.

Die beiden zur Bebauung vorgesehenen Gebiete werden durch Fußwege verbunden, die zugleich an die Nord-Süd-Fußwegverbindung angeschlossen sind, die von der Wernstorfer-, bzw. Pfarrfeldstraße kommt. Damit ist die fußläufige Vernetzung des neuen Baugebietes mit der Umgebung sichergestellt.

7. Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, daß sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zutage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

8. Sickerwasser – Niederschlagswasser (s. auch Vorplanung Kanal vom Ing. Büro Ferstl, die im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden kann)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Stau- und Sickerwasser aus erforderlichen Dränagen nicht an Ort und Stelle versickert werden darf. Der Ableitung in das städtische Kanalsystem kann entgegen der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut § 15 Abs. 6 zugestimmt werden, wenn dieses in einem belüfteten Sammelschacht aufgefangen und mittels Pumpen dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt wird. Diese Maßnahme ist erforderlich, um die zu erwartenden Ausfällungen aus dem Sickerwasser und die daraus entstehende Betriebsstörung im öffentlichen Kanalnetz zu minimieren. Die Ausführung auch dieses Anlagenteils wird durch die Stadtwerke festgelegt.

Auch das Niederschlagswasser darf laut Bodengutachten wegen Hangrutschgefahr nicht an Ort und Stelle versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird mit einem Stauraumkanal zurückgehalten und verzögert gedrosselt abgeleitet (max. Abfluss 30 l/s; siehe „Rahmenplanung Am Steinlech“ – Konzept Oberflächenwasserableitung, Ferstl-Ing. GmbH; Das Konzept ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen und kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden).

Die Ableitung aus den Rückhalteeinrichtungen erfolgt über den bestehenden Regenwasserkanal in den Rossbach (s. auch textliche Festsetzungen Ziff. 9 Niederschlags- und Sickerwasser). Zuständige Rechtsbehörde für Fragen des Wasserrechts ist das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut.

9. Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

10. Immissionen

10.1 Straßenverkehr

Mit Immissionen von der nahe gelegenen Veldener Straße in Form von Lärm und Staub etc. ist zu rechnen. Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das Bestandteil der textlichen Festsetzungen wird. Für die drei unmittelbar betroffenen Parzellen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.²⁾

Gegenüber dem Straßenbaulastträger der Veldener Straße können diesbezüglich keine Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.

10.2 Hinweise auf landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass gelegentliche Emissionen aus organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubentwicklung, herrührend von der landwirtschaftlichen Nutzung der das Plangebiet tangierenden landwirtschaftlichen Flächen, nicht ausgeschlossen sind.

Bei Baumpflanzungen wird zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Mindestabstand von 4m eingehalten.

²⁾ Das Schalltechnische Gutachten wurde am 17.01.2007 vom Büro hooek farny ingenieure erstellt und kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

11. Grünordnung und Freiraum

11.1 Bestand und Umgriff

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert.

Der gesamte Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich ist ein wesentlicher Baustein im System der innerstädtischen Grünverbindungen in Nord-Süd-Richtung. Dementsprechend wird bei der Entwicklung des Gesamtgebietes auf eine entsprechend qualitätvolle Grünvernetzung und Fußwegeanbindung geachtet.

11.2 Planung

Der BBP 09-15/5 verbindet die durch die Straßen Am Steinlech und Am Hiendl erschlossenen Bereiche. Westlich und südlich schließt bestehende Wohnbebauung an. Der nördliche Teil ist als Wohnhof konzipiert. Das Baugebiet wird durch öffentliche Fußwege an die bestehende Bebauung im Süden und Westen sowie an den Grünzug angeschlossen.

Im nördlichen Teil wird der an den Fußweg anschließende Grünraum so gestaltet, dass im Winter eine Nutzung als Schlittenhügel ermöglicht wird. Im Sommer ist hier eine Nutzung als Spielfläche denkbar.

Die bebauten Bereiche werden zum zentralen Grünzug mit Hecken begrenzt, um eine einheitliche Ortsrandlinie zu erzielen.

Im Baugebiet selbst wird eine harmonische Straßenraumgestaltung durch die Festsetzung von Baumreihen auf öffentlichem und privatem Grund erzielt. Unter den Baumreihen können Besucherstellplätze angeboten werden. Wertstoffsammelstellen können in die Baumreihen integriert werden. Bestehende Bäume werden soweit möglich in die Planung integriert.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und zum Schutz des Bodens sind für Zugänge, Hausvorzonen, Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

11.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung ist Bestandteil der Begründung. Im Sinne des Gesamtkonzeptes und zur Sicherung der vorgesehenen Grünzüge soll der nötige Ausgleich in direkter Nähe zu den Baugebieten erfolgen.

12. Rechtsgrundlage

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-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den 10.06.2011
Stadt Landshut

Landshut, den 10.06.2011
Baureferat

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor