



Planung: Prof. Dipl. Ing. M. Reichenbach-Klinke
Dipl. Ing. H. Schraner Architekten

Adlkofen, den 30.03.2007

Vorhaben- und Erschliessungsplan 02-3
Deckblatt zum Bebauungsplan 02-62/1a
"Klötzlmüllerstrasse - südlich Sylvensteinstrasse"
mit integriertem Grünordnungsplan

Für die Aufstellung des Änderungsentwurfes

Landshut, den 30.03.2007
Baureferat - Stadtplanungsamt

Landshut, den 30.03.2007
Baureferat

Ltd. Baudirektor

Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am 30.03.2007 gefasst.

Landshut, den 30.03.2007

Oberbürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung wurde vom Stadtrat am 30.03.2007 gebilligt.

Landshut, den 30.03.2007

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Deckblattes hat gem. § 13 Abs. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2007 bis 22.06.2007 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 19 am 14.05.2007 bekanntgemacht.

Landshut, den 14.05.2007

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO am 27.07.2007 die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Landshut, den 27.07.2007

Oberbürgermeister

Nach Abschluß des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den 16.08.2007

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluß zur vereinfachten Bebauungsplanänderung und die Stelle, bei welcher das Deckblatt während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 31 am 20.08.2007 bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt das Deckblatt gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Planliche Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. ① Zahl der Vollgeschosse zwingend

I Zahl der Vollgeschosse maximal

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise, Atriumhaus



Flachdach



Flachdach, begehbare Dachterrasse



Pulldach, Hochpunkt zwingend



Baulinie, grenzständige Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



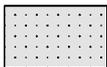
Verkehrsberuhigter Bereich



Strassenverkehrsfläche



Öffentliche Wege, Rad- und Fussweg



Private Verkehrsfläche, versickerungsfähiger Belag



Strassenbegrenzungslinie



Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 21a BauBVO)



Öffentlicher Stellplatz



Privater Stellplatz

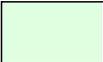
Cp Carport

Sonstige Festsetzungen

▼	Carportzufahrt zwingend
====	Wand H = max. 3.00 m, bezogen auf Hofniveau
-----	Schutzwand H = mind. 3.00 m, bezogen auf Hofniveau
-----	Schutzwand H = mind.3.10 m, bezogen auf künftige Strassenoberkante der "Anbindung West"
-----	Schutzwand H = mind.4.00 m, bezogen auf künftige Strassenoberkante der "Anbindung West"
GR	Grundfläche max. in m ²
GF	Geschossfläche max. in m ²
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmschutzwall H = 4.00 m ü. OK künftige Anbindung West

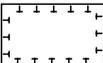
Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

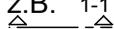
	Öffentliche Grünfläche, Strassenbegleitgrün
	Private Freifläche, nicht eingefriedbar
	Private Grünfläche, Atrium

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

	Zu pflanzender Strassenbaum STU 20/25
	Zu pflanzender Hausbaum STU 18/20 z.B. Chinesische Wildbirne - Pyrus Calleryana "Chanticleer" oder Alnus cordata
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB

Hinweise durch Planzeichen

z.B. ②	Parzellennummer
z.B. 1-1 	Gelände und Gebäudeschnitte
z.B. +3.4 	Höhenkote
2311/9	Flurstücksnummer
-----	Vorschlag einer Grundstücksteilung

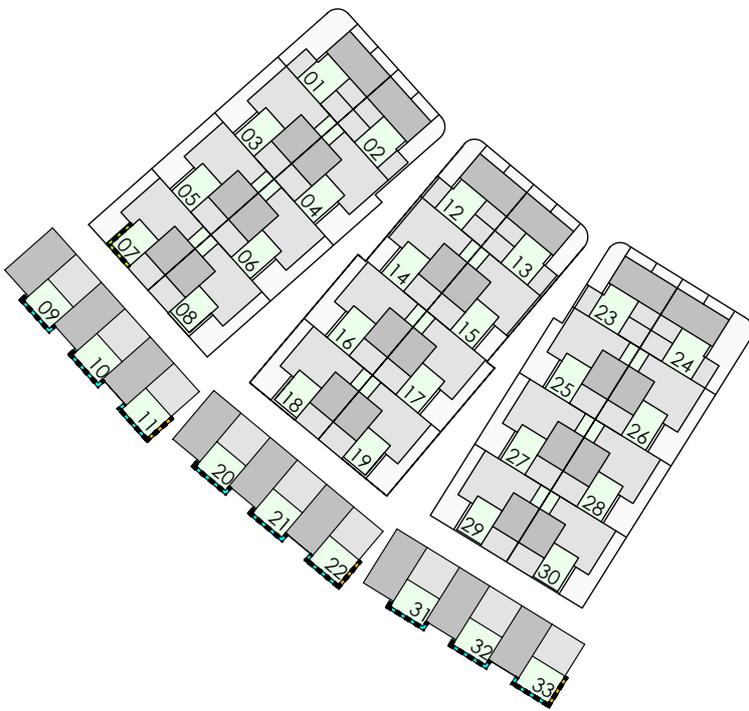
Textliche Festsetzungen zur Bebauung

1. Aktiver Schallschutz:

Vor Beginn der Wohnnutzung sind die im folgenden Planausschnitt dargestellten Lärmschutzwände zu errichten, deren Oberkanten mindestens die in der nachfolgenden Tabelle genannten Höhen aufweisen müssen.

Farbliche Darstellung	Höhe der Lärmschutzwand
Grün	3,0 m bezogen auf Hofniveau
Orange	4,0 m bezogen auf die künftige Straßenoberkante Anbindung West
Blau	3,1 m bezogen auf die künftige Straßenoberkante Anbindung West

Die Wände sind nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und mit einem bewerteten Schalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB auszuführen. Innenhofseitig sind die "Blau" und "Orange" dargestellten Lärmschutzwände "hochabsorbierend" mit einem Absorptionsverlust ≥ 8 dB (A) auszuführen.



Aktiver Schallschutz

2. Grundrissorientierung:

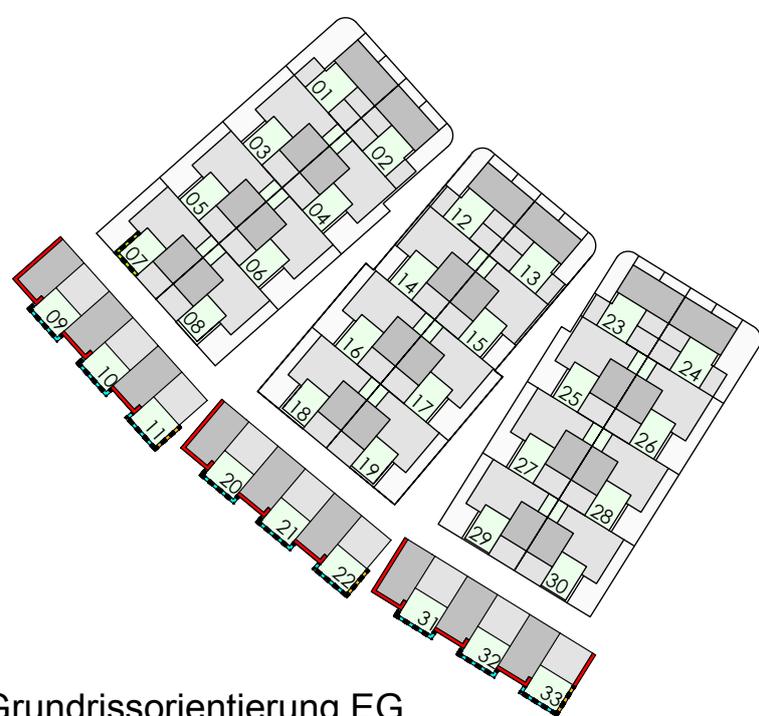
Die Wohnungsgrundrisse sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass in den nachfolgend farblich gekennzeichneten Fassaden bzw. Fassadenteilen ("rot" für Erdgeschoss, "türkis" für Obergeschoss) keine Außenwandöffnungen zu liegen kommen, die notwendig sind, um Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 zu belüften.

3. Lärmgedämmte Belüftungsanlagen

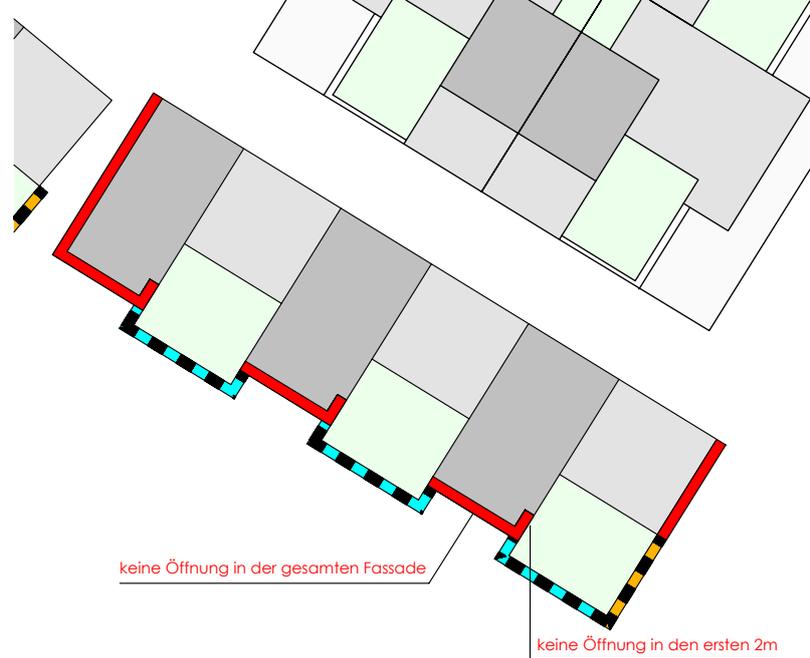
Ausnahmen von der unter Nr. 2 festgesetzten Grundrissorientierung sind nur möglich, wenn ausreichend dimensionierte Schallschutzfenster mit lärmgedämmter Belüftungsführung eingebaut werden, deren Betrieb in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{aF_{eq}} \sim 20$ dB (A) nicht überschreiten (Flüsterlüfter) und eine ausreichende Luftwechselzahl ermöglichen

4. Baulicher Schallschutz

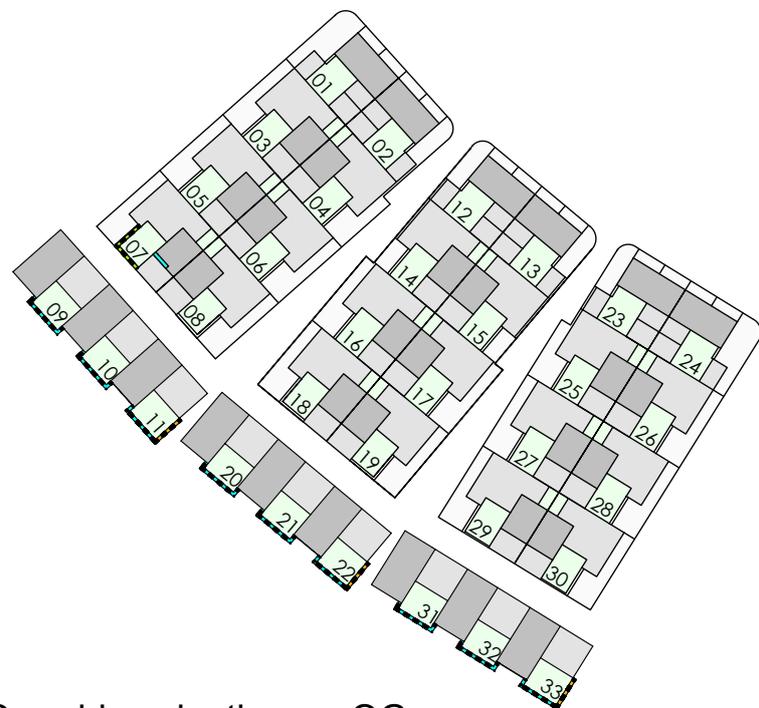
In der ersten Baureihe entlang der geplanten "Anbindung West" (erdgeschossige Baukörper) sind die Umfassungsbauteile der Wohnbaukörper nachweislich entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. Tabelle 8 der DIN 4109 auszuführen.



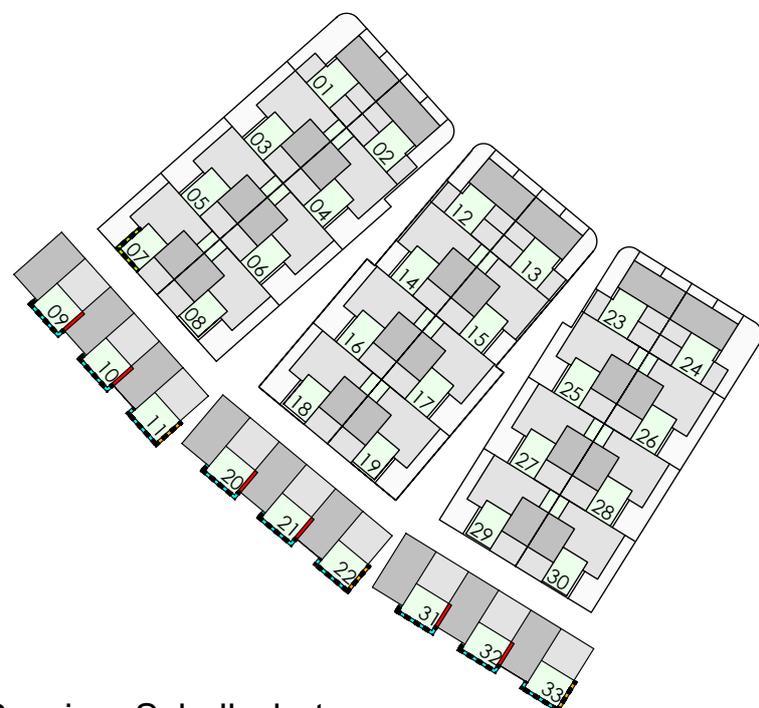
Grundrissorientierung EG



Grundrissorientierung EG, Ausschnitt



Grundrissorientierung OG



Passiver Schallschutz

5. Passiver Schallschutz

Die im oben dargestellten Planausschnitt Passiver Schallschutz "Rot" dargestellten Teile der Fassaden sind "hochabsorbierend" mit einem Absorptionsverlust ≥ 8 dB (A) auszuführen.

6. Wohneinheiten:

Je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.

7. Massnahmen zur Sicherung des Strassenkörpers:

Der Strassenkörper ist während der Bauzeit bei direkt anschliessenden Bauteilen durch entsprechende Verbaumassnahmen zu schützen.

8. Bauwasserhaltung:

Falls bei der Gebäudegründung eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, so ist hierfür ein schriftlicher Antrag zur Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz, zu stellen. Ein entsprechendes Antragsformular liegt bei der genannten Dienststelle zur Abholung bereit bzw. kann dort angefordert werden.

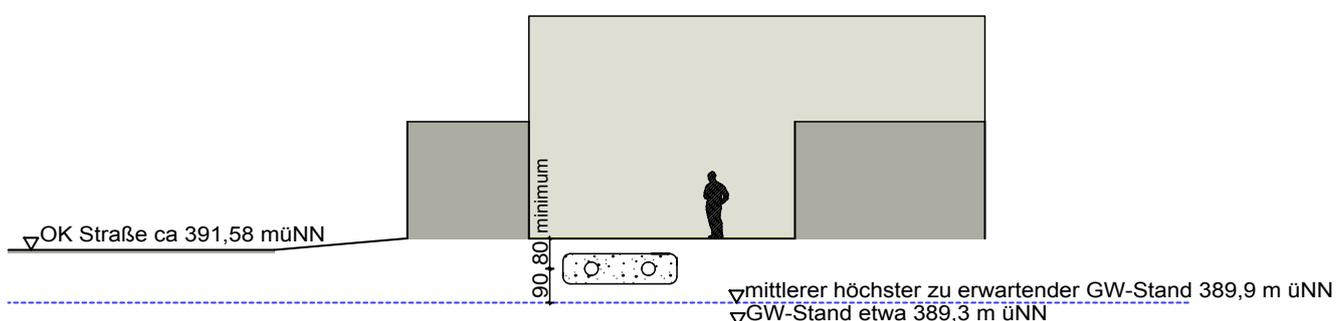
Textliche Hinweise zur Bebauung

1. Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen muss über den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet werden.
2. Der überplante Bereich gilt als überschwemmungsgefährdeter Bereich im Sinne der Wassergesetze. Bei extremen (seltenen) Abflussereignissen in der Isar oder bei Versagen technischer Hochwasserschutzanlagen ist eine Überschwemmung möglich.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans empfiehlt sich aufgrund des geringen Flurabstandes und der Ergiebigkeit des oberflächennahen Grundwasserstockwerks die Nutzung von Grundwasser. Die Bohrtiefe von Förder- und Schluckbrunnen darf sich nur auf den oberen, quartären Grundwasserleiter erstrecken. Für den Betrieb von Anlagen bis 50 kW zur thermischen Nutzung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Gestattung nach Art. 70 Bayerisches Wassergesetz erforderlich. Größere Anlagen sind nach Art 15 BayWG genehmigungspflichtig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Erstellung von Erdwärmesonden mittels Tiefenbohrung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht positiv zu beurteilen und damit ausgeschlossen. Es besteht aber die Möglichkeit, über horizontal verlegte Erdwärmekollektoren die Erdwärme zu nutzen.
4. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig gesammelt und einer Brauchwassernutzung zugeführt werden
5. Eine Nutzung der Sonnenenergie ist erwünscht. Eine Begrünung der Flachdächer ist ebenfalls erwünscht. Für Sonnenenergienutzung kann in Verbindung mit einem begrünten Dach aufgrund der sich entwickelnden Temperaturen ein höherer Wirkungsgrad erzielt werden.

Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Stellplätze und Hausvorzone (private Erschließungsfläche) sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Kies, Schotterrasen herzustellen.
2. Zum Grundstück gehörende Grünflächen sind versickerungsfähig auszubilden. Das gesamte auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist über Mulden und/oder Rigolen unter Beachtung des Merkblattes DWA M153 sowie der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu versickern. Eine Versickerung über Rigolen fällt bei Sickerwegen unter 1m nicht unter den Anwendungsbereich der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, ist also genehmigungspflichtig. In diesem Fall sind die Anlagen gemäß Merkblatt DWA M153 zu gestalten (Verbesserung der Filterwirkung). Die Dimensionierung der Sickeranlagen ist im Zuge der Objektplanung nachzuweisen.
3. Als Bäume im Bereich der Hausvorzonen werden Laubbäume 1. und 2. Wuchsordnung festgesetzt. Artenauswahl *Pyrus calleryana* 'Chanticlee' oder *Alnus cordata*, Pflanzqualität mindestens H 3xv StU 14-16.
4. Durch die höhere Baudichte ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.682 m². Der Ausgleich erfolgt im Rahmen des Ökokontos der Stadt Landshut.
5. Zur Begrünung der Lärmschutzwände im Süden wird Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) festgesetzt.

Hinweis Höhenlage Versickerungseinrichtung



Festsetzungen durch Schnittschemata M1/500

