

# BEGRÜNDUNG

## ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

### NR. 02 - 3

#### DECKBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN

#### NR. 02 - 62/1a

### „KLÖTZLMÜLLERSTRASSE – BEREICH SÜDLICH SYLVENSTEINSTRASSE“

#### 1 Allgemeines

Verkehrliche, naturräumliche und übergeordnete städtebauliche Grundlagen und Ziele werden im Bebauungsplan Nr. 02 - 62/1a „Klötzlmüllerstraße – Bereich südlich Sylvensteinstraße“ umfassend gewürdigt und gelten im Deckblatt zum Bebauungsplan in gleicher Weise.

Das Deckblatt umfasst die Gebäude 8 – 19 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 02 - 62/1a „Klötzlmüllerstraße – Bereich südlich Sylvensteinstraße“ mit den dazugehörigen Grundstücks- und Erschließungsflächen.

Durch die Überplanung in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes wird Planungsqualität bis hin zur Realisierung sichergestellt.

#### 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 02 – 62/1a. Die überplanten Flächen sind als WA festgesetzt.

#### 3 Beschreibung des Plangebietes

##### 3.1 Lage

Das Planungsgebiet als Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 02 – 62/1a schließt an die geplante Westumgehung an.

Die bisher geplante Erschließung wird im Wesentlichen beibehalten, so dass sich wieder 3 Baufelder ergeben.

##### 3.2 Flächenverteilung

Die überplante Fläche des Deckblattes sind 14.903 m<sup>2</sup>. Der Anteil der öffentlichen Erschließungsflächen beträgt 5.417 m<sup>2</sup>. 776 m<sup>2</sup> sind als öffentliche Grünflächen bzw. als Straßenbegleitgrün ausgewiesen.

## **4 Erläuterung der Planungskonzeption**

### **4.1 Allgemein**

Die Dreiteilung des Wohnquartiers mit 3 Clustern wird im Wesentlichen beibehalten. Zusätzlich wird als Erschließung für die Schallschutzbebauung eine Querspange geschaffen.

In den einzelnen Clustern sind Hofhäuser als verdichtete Einzelhausbebauung vorgesehen. Die Höfe sind allseitig umschlossen. Wohnbereiche orientieren sich nach Süden, Osten und Westen. Die Baukörper sind eingeschossig in Teilbereichen zweigeschossig. Den Hofeinheiten der Parzellen 1 bis 8, 12 - 19 und 23 bis 30 sind ein Carport und ein offener Stellplatz vorgelagert.

Die Höfe der Schallschutzbebauung werden von eingeschossigen Baukörpern umschlossen.

Zum Schallschutz wird der Hof mit 2,5 m bzw. 3,4 m hohen Wänden geschlossen.

Im Baukörper ist jeweils ein Carport untergebracht.

Der Hof liegt 60 cm über der Straßenoberkante der Westanbindung. Damit betragen die Wandhöhen ab Straßenoberkante 3,10 m bzw. 4,00 m wie im Schallschutzgutachten gefordert.

### **4.2 Festsetzungen**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Plan und aus den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung ist durch die auf dem Bebauungsplan dargestellten Schnitte im Maßstab 1:500 festgelegt. Die Höhenangaben beziehen sich auf die im jeweiligen Schnitt bezeichnete Straßenoberkante.

### **4.3 Festsetzungen zur Bebauung**

#### **4.3.1 Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan wird der Bereich des Deckblatts als WA dargestellt.

#### **4.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Ziel der Planung ist die Schaffung von verdichtetem Einfamilienhausstrukturen mit hoher Freiraumqualität. Durch die verdichtete Flachbauweise werden GRZ und GFZ gegenüber der bisherigen Planung erhöht.

#### **4.3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Gemäß Baunutzungsverordnung § 22 wird für das Gebiet auf Grund der Anordnung von Hofhausstrukturen (Atriumhäuser) eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgelegt.

#### 4.3.4 Abstandsflächenregelung

Im Planungsgebiet sind städtebaulich verdichtete Einfamilienhausstrukturen als Atriumhäuser vorgesehen. Die Wohnräume sind auf den Innenhof und auf den Eingangsvorplatz ausgerichtet. Somit entstehen einsichtsgeschützte, gut nutzbare Freibereiche. Die einzelnen Atriumhäuser können direkt aneinander gebaut werden. Abstände untereinander sind nicht notwendig. Diese Art der Bebauung erfordert von der BayBO abweichende Abstandsflächen. Im Bebauungsplan wird hierfür die grenzständige Bauweise festgesetzt.

### 4.4 Gestaltungsfestsetzungen

#### 4.4.1 Baustruktur

Die Baustruktur ist flächig organisiert.

Um gegenseitige Einblicke und Verschattung zu minimieren, werden Höhenentwicklung und Anordnung der Höfe genau festgesetzt. Die Baukörper sind kubisch. Der Straßenraum im Bereich der Cluster wird durch vorgelagerte Carportgebäude gegliedert und damit die Eingangssituation definiert.

### 4.5 Festsetzungen zur Grünordnung

Durch die Hofhausbebauung entstehen private Freiräume von höchster Qualität. Die Beläge der Höfe werden wasserdurchlässig gestaltet. Stellplatz und Hausvorplatz erhalten Pflaster mit offener Fuge. Für die Hofhäuser im Bereich der Cluster werden Baumstandorte definiert.

### 4.6 Festsetzungen zum Lärmschutz ( Schallschutzgutachten siehe Anlage )

Die Bebauung entlang der Westumgehung schützt das Baugebiet vor Lärm.

Durch die Orientierung der Wohnbereiche in die geschützten Höfe bzw. auf die lärmabgewandte Seite entstehen hohe Wohnqualitäten auch im Bereich der Lärmschutzbebauung.

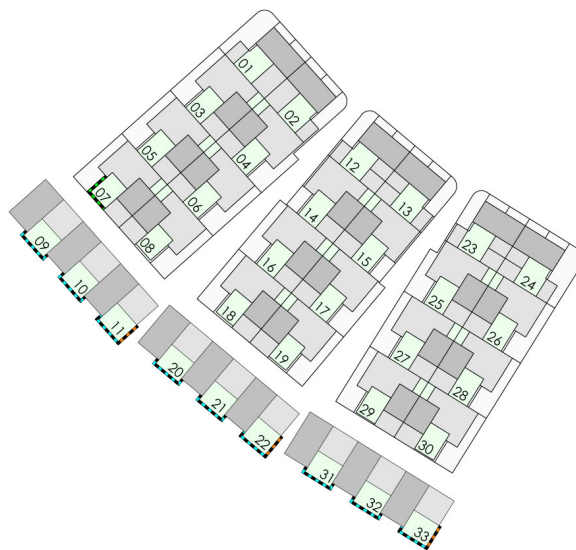
Im Einzelnen wird auf Grund des Schallschutzgutachtens der „hooock-farny ingenieure“ vom 11.03.2005, ergänzt am 09.03.2007 folgendes festgesetzt:

#### 4.6.1 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

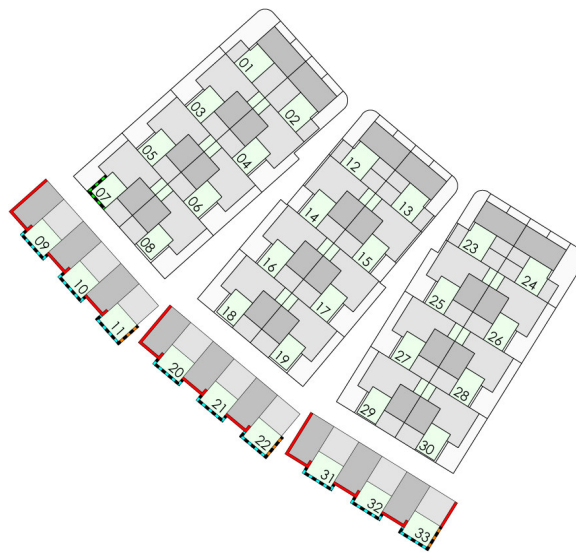
Die Wände sind nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und mit einem bewerteten Schalldämm-Maß  $R_w \geq 25$  dB auszuführen. Innenhofseitig sind die „Blau“ und „Orange“ dargestellten Lärmschutzwände „hochabsorbierend“ mit einem Absorptionsverlust  $\geq 8$  dB (A)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



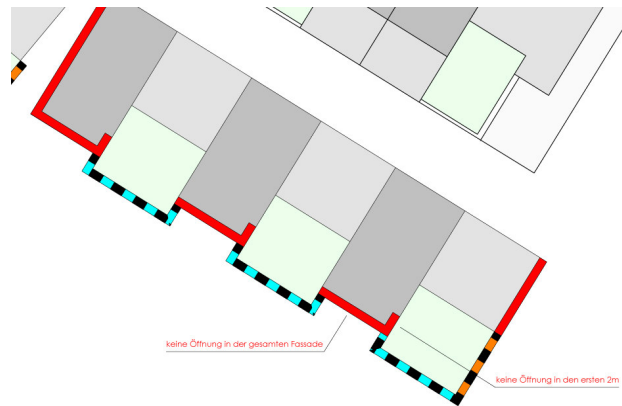
Aktiver Schallschutz

#### 4.6.2 Grundrissorientierung:

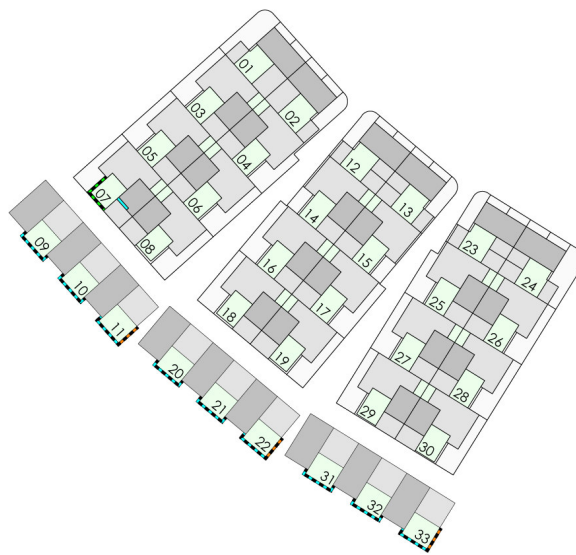
Die Wohnungsgrundrisse sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass in den nachfolgend farblich gekennzeichneten Fassaden bzw. Fassadenteilen ("rot" für Erdgeschoss, "türkis" für Obergeschoss) keine Außenwandöffnungen zu liegen kommen, die notwendig sind, um Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 zu belüften:



Grundrissorientierung EG



Grundrissorientierung EG Ausschnitt



Grundrissorientierung OG

#### 4.6.3 Lärmgedämmte Belüftungsanlagen:

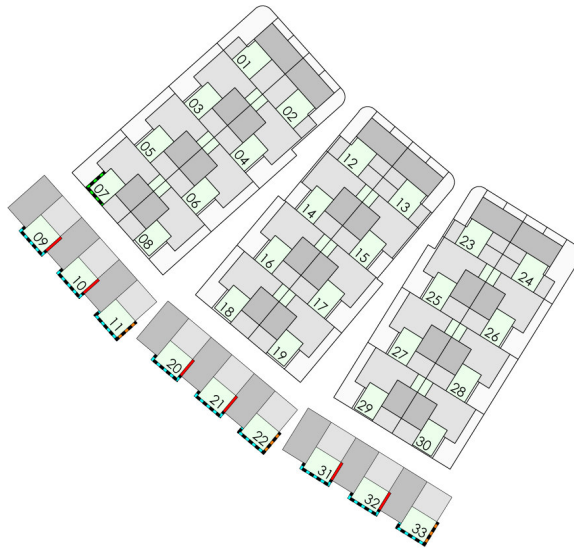
Ausnahmen von der unter Nr. 4.6.2 festgesetzten Grundrissorientierung sind nur möglich, wenn ausreichend dimensionierte Schallschutzfenster mit lärmgedämmter Belüftungsführung eingebaut werden, deren Betrieb in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel  $L_{A\text{Feg}} \sim 20 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten („Flüsterlüfter“) und eine ausreichende Luftwechselzahl ermöglichen.

#### 4.6.4 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.

#### 4.6.5 Passiver Schallschutz

Die im nachfolgenden Planschnitt „Rot“ dargestellten Teile der Fassaden sind „hochabsorbierend“ mit einem Absorptionsverlust  $\geq 8 \text{ dB (A)}$  auszuführen.



Passiver Schallschutz

## 5 Erschließung

Die Haupteerschließung wird durch die Aufteilung des Planungsgebietes in 3 Cluster im Wesentlichen beibehalten. Zusätzlich entsteht entlang der Wohnzeile an der Westumgehung eine Querspange.

Sämtliche Wohnstraßen sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Eine Trennung von Fußgänger- und Kfz-Verkehr durch begleitende Gehwege ist nicht vorgesehen. Die Durchlässigkeit des Quartiers über Fußwege in Richtung Süden wird beibehalten.

Das Baugebiet wird an die städtische Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserreinigung ist durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Landshut sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz ausreichend an den ÖPNV angeschlossen.

Die Müll- und Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmer durchgeführt.

Die Mülltonnen sind in einem Nebengebäude untergebracht. Die Tonnen werden am Tag der Leerung auf den Eingangsvorplatz abgestellt. Sämtliche Wohnstraßen sind vom Müllfahrzeug befahrbar.

## **6 Ruhender Verkehr**

Die Gebäude an der Anbindung West besitzen jeweils einen Stellplatz, der als Carport im Baukörper integriert wird.

Die übrigen Gebäude erhalten einen Stellplatz im Carport und einen offenen Stellplatz.

Entlang der Haupteinfahrt im Norden werden zwischen den Baumstellungen 6 öffentliche Stellplätze geschaffen.

## **7 Oberflächenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Hofbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Eingangsvorplatz und Stellplatz sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Die Anlage von Regenwasserzisternen wird empfohlen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über Mulden und/oder Rigolen unter Beachtung des Merkblattes DWA M153 sowie der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu versickern. Sofern Dachflächen mit Kupfer-, Blei-, Zink- oder Titanzinkblech eingedeckt werden, fällt die Versickerung ab einer Blechdachfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung. In diesen Fällen ist beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, Luitpoldstraße 29 a, 84034 Landshut ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu stellen. Die Erlaubnis kann nur erteilt werden, wenn das Niederschlagswasser über Sickermulden mit 30 cm Oberboden versickert werden soll. Dies gilt nicht, wenn das Blech werkseitig beschichtet ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von gesammeltem Niederschlagswasser als Brauchwasser dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen ist.

## **8 Bauwasserhaltung**

Die geplante Straßenoberkante liegt zwischen 391,58 und 392,22 üNN, die Fußbodenoberkante EG um ca. 30 cm höher. Gemäß Baugrundgutachten liegt der Grundwasserstand im Mittel bei 389,30 üNN. Der mittlere höchste zu erwartende Grundwasserstand bei 389,90 üNN. Falls bei der Gebäudegründung eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, so ist hierfür ein schriftlicher Antrag zur Erteilung

einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis im vereinfachten Verfahren gem. Art. 17 a Abs. 1 Satz 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.

## **9 Baugrundgutachten**

Das zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan erstellte Baugrundgutachten ist Teil der Begründung.

## **10 Hinweise auf 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 nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

### **„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.“

## **11 Auswirkungen der Planung**

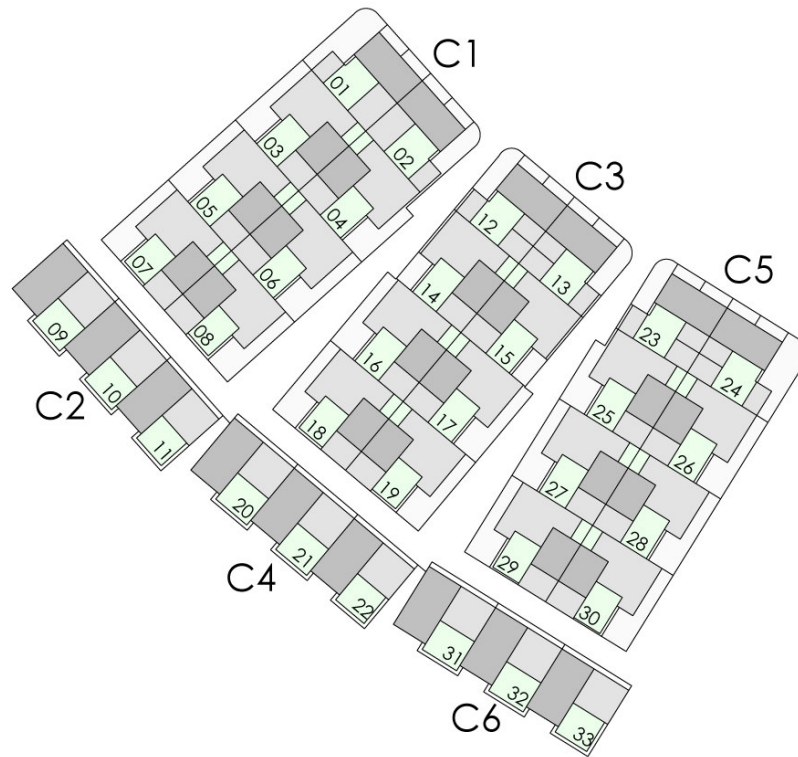
Im Bereich des Deckblattes entstehen insgesamt 33 Wohngebäude. Bei einer durchschnittlichen Belegung mit 3 - 4 Einwohnern je Wohngebäude ist mit ca. 115 Einwohnern im Quartier zu rechnen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 02 - 62/1a vorgesehenen Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen sind hierfür ausreichend.

## **12 Altlasten – Bodenschutz und Aushubentsorgung**

Werden bei Erdarbeiten hinsichtlich Geruch, Farbe oder stofflicher Zusammensetzung auffällige Bodenbereiche angetroffen, ist unverzüglich das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz einzuschalten, um derartigen Aushub auszukoffern und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.





**Grundflächen, Geschosflächen**

			Fläche	GR	GF
Cluster 1	Parzelle	01	282,0 qm	131,8	189,9
	Parzelle	02	250,5 qm	131,8	189,9
	Parzelle	03	293,7 qm	174,7	200,1
	Parzelle	04	286,5 qm	174,7	200,1
	Parzelle	05	293,6 qm	174,7	200,1
	Parzelle	06	294,3 qm	174,7	200,1
	Parzelle	07	291,9 qm	174,7	200,1
	Parzelle	08	293,7 qm	174,7	200,1
	gesamt		2286,2 qm	1311,8	1580,4
Cluster 2	Parzelle	09	206,6 qm	144,0	120,9
	Parzelle	10	206,8 qm	144,0	120,9
	Parzelle	11	207,0 qm	144,0	120,9
	gesamt		620,4 qm	432,0	362,7
Cluster 3	Parzelle	12	250,7 qm	131,8	189,9
	Parzelle	13	249,7 qm	131,8	189,9
	Parzelle	14	260,6 qm	174,7	200,1
	Parzelle	15	260,2 qm	174,7	200,1
	Parzelle	16	293,7 qm	174,7	200,1
	Parzelle	17	293,0 qm	174,7	200,1
	Parzelle	18	293,3 qm	174,7	200,1
	Parzelle	19	293,0 qm	174,7	200,1
	gesamt		2194,2 qm	1311,8	1580,4

Cluster 4	Parzelle	20	206,6 qm	144,0	120,9
	Parzelle	21	206,8 qm	144,0	120,9
	Parzelle	22	207,0 qm	144,0	120,9
	gesamt		620,4 qm	432,0	362,7
Cluster 5	Parzelle	23	250,5 qm	131,8	189,9
	Parzelle	24	282,0 qm	131,8	189,9
	Parzelle	25	286,5 qm	174,7	200,1
	Parzelle	26	293,8 qm	174,7	200,1
	Parzelle	27	294,3 qm	174,7	200,1
	Parzelle	28	293,6 qm	174,7	200,1
	Parzelle	29	293,7 qm	174,7	200,1
	Parzelle	30	291,9 qm	174,7	200,1
gesamt		2286,3 qm	1311,8	1580,4	
Cluster 6	Parzelle	31	206,6 qm	144,0	120,9
	Parzelle	32	206,8 qm	144,0	120,9
	Parzelle	33	207,0 qm	144,0	120,9
	gesamt		620,4 qm	432,0	362,7
Cluster gesamt		8627,9 qm	5231,4	5829,3	

Fläche Geltungsbereich 14.903 qm

GRZ	Cluster	1,5	$\frac{1311,8}{2286,2}$	=	0,57
	Cluster	2,6	$\frac{432,0}{620,4}$	=	0,70
	Cluster	3	$\frac{1311,8}{2194,2}$	=	0,60
	Cluster	4	$\frac{432,0}{620,4}$	=	0,70
	Cluster gesamt		$\frac{5231,4}{8627,9}$	=	0,61
GFZ	Cluster	1,5	$\frac{1580,4}{2286,2}$	=	0,69
	Cluster	2,6	$\frac{362,7}{620,4}$	=	0,58
	Cluster	3	$\frac{1580,4}{2194,2}$	=	0,72
	Cluster	4	$\frac{362,7}{620,4}$	=	0,58
	Cluster gesamt		$\frac{5829,3}{8627,9}$	=	0,68

<b>Gesamtfläche</b>		14.903 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Flächen:</b>		
öffentliche Wege, Rad- und Fußwege	1.054 m <sup>2</sup>	
öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich	3.032 m <sup>2</sup>	
öffentliche Verkehrsfläche	1.281 m <sup>2</sup>	
öffentliche Stellplätze	80 m <sup>2</sup>	
öffentliche Grünfläche	826 m <sup>2</sup>	
		<hr/> 6.273 m <sup>2</sup>
<b>Private Flächen</b>		
private Verkehrsfläche (einschl. Stellplätze)	1.599 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche	1.800 m <sup>2</sup>	
Grundfläche Bebauung	5.231 m <sup>2</sup>	
		<hr/> 8.630 m <sup>2</sup>

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 1207) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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