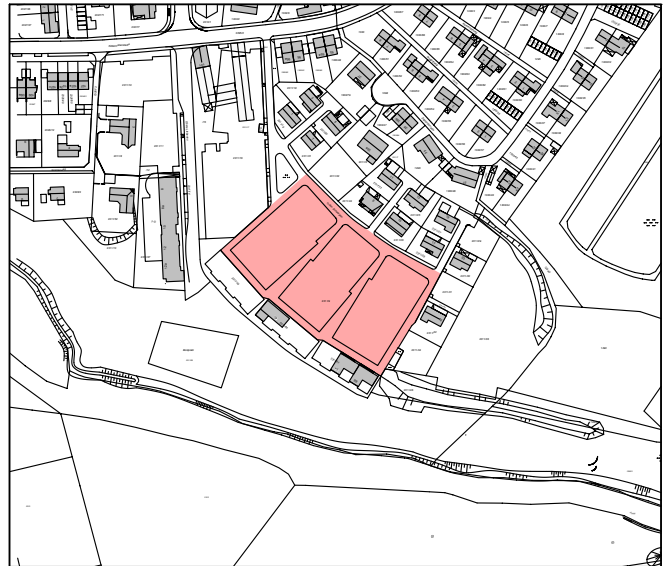


Planung

H. Schraner Dipl.Ing.Architekten
lab Landschaftsarchitektur Brenner



ÜBERSICHT

M 1:5000

Entwurf

Adlkofen/Landshut, den 10.06.2011

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 Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) erlässt die Stadt Landshut die Satzung

Deckblatt 3 zum Bebauungsplan Nr. 02-62/1a

„Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den _____._____._____
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Landshut, den _____._____._____
Baureferat

Reisinger
Bauberrat

Doll
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.  Anzahl Vollgeschosse zwingend, 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  Baulinie, grenzständige Bauweise
- 3.3  Flachdach
- 3.4  Flachdach mit Dachterrasse, Aufbauten als Sichtschutz bis h = 1,80 m zulässig
- 3.5 a abweichende Bauweise, Atriumhaus

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- 4.2  private Verkehrsflächen, nicht eingezäunt, versickerungsfähiger Belag
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.4  Garagenzufahrt






5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 21a BauNVO)

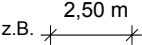
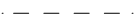

- 5.1  Öffentlicher Stellplatz

6. Grünflächen


(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- 6.1  private Grünflächen
- 6.2  private Grünflächen, nicht eingezäunt
- 6.3  öffentliche Grünfläche
- 6.4  zu pflanzender Baum auf privater Fläche
- 6.5  zu pflanzender Baum auf öffentlicher Fläche

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 z.B.  Maßkette
- 7.2  geplante Grundstücksgrenze
- 7.3  Wand Höhe max. = 2.00 m

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

 bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 898/1 Flurstücksnummer

 Schnittführung

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Dächer

- Dächer Hauptgebäude als Flachdach
- Dächer der Garagen und Nebengebäude als Flachdach

2. Fassadengestaltung

- Fassade glatt verputzt

3. Wohneinheiten

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

4. Maßnahmen zur Sicherung des Strassenkörpers

Der Straßenkörper ist während der Bauzeit bei direkt anschließenden Bauteilen durch entsprechende Verbaumaßnahmen zu schützen bzw. bei Beschädigung auf Kosten des Vorhabensträgers wieder fachgerecht herzustellen.

Der Garagenvorplatz Parzelle 22 ist so zu gestalten, dass dieser mit Müllfahrzeugen (26 t) befahren werden kann.

5. 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.

6. Schallschutz

Das Schallschutzgutachten von Hooek Farny Ingenieure vom 01.02.2011 wird Teil der Festsetzungen.

6.1 Grundrissorientierung

„Wohnungsgrundrisse sind so zu gestalten, dass in den im nachfolgenden Plan gekennzeichneten Fassadenabschnitter im Obergeschoss des Wohnbaukörpers auf Parzelle Nr. 5 keine zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendigen Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen.“



6.2 Passiver Schallschutz

"Abweichend von der Festsetzung Nr. 6.1 ist eine andere Grundrissorientierung zulässig, wenn ausreichend schallgedämmte, automatische Belüftungsführungen Systeme/Anlagen eingebaut werden. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAF_{eq} ~ 20 dB(A) nicht überschreiten ("Flüsterlüfter") und soll auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen."

C HINWEISE DURCH TEXT

1. Passiver Schallschutz

"Alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den im nachfolgenden Plan gekennzeichneten Fassaden(abschnitten) der Wohnbaukörper auf den Parzellen Nr. 6, 13, 14, 21 und 22 belüftet werden müssen, sollten zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel in den Erd- bzw. Obergeschossen mit ausreichend schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen ausgestattet werden. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $LAF_{eq} \sim 20 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten ("Flüsterlüfter") und soll auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen."

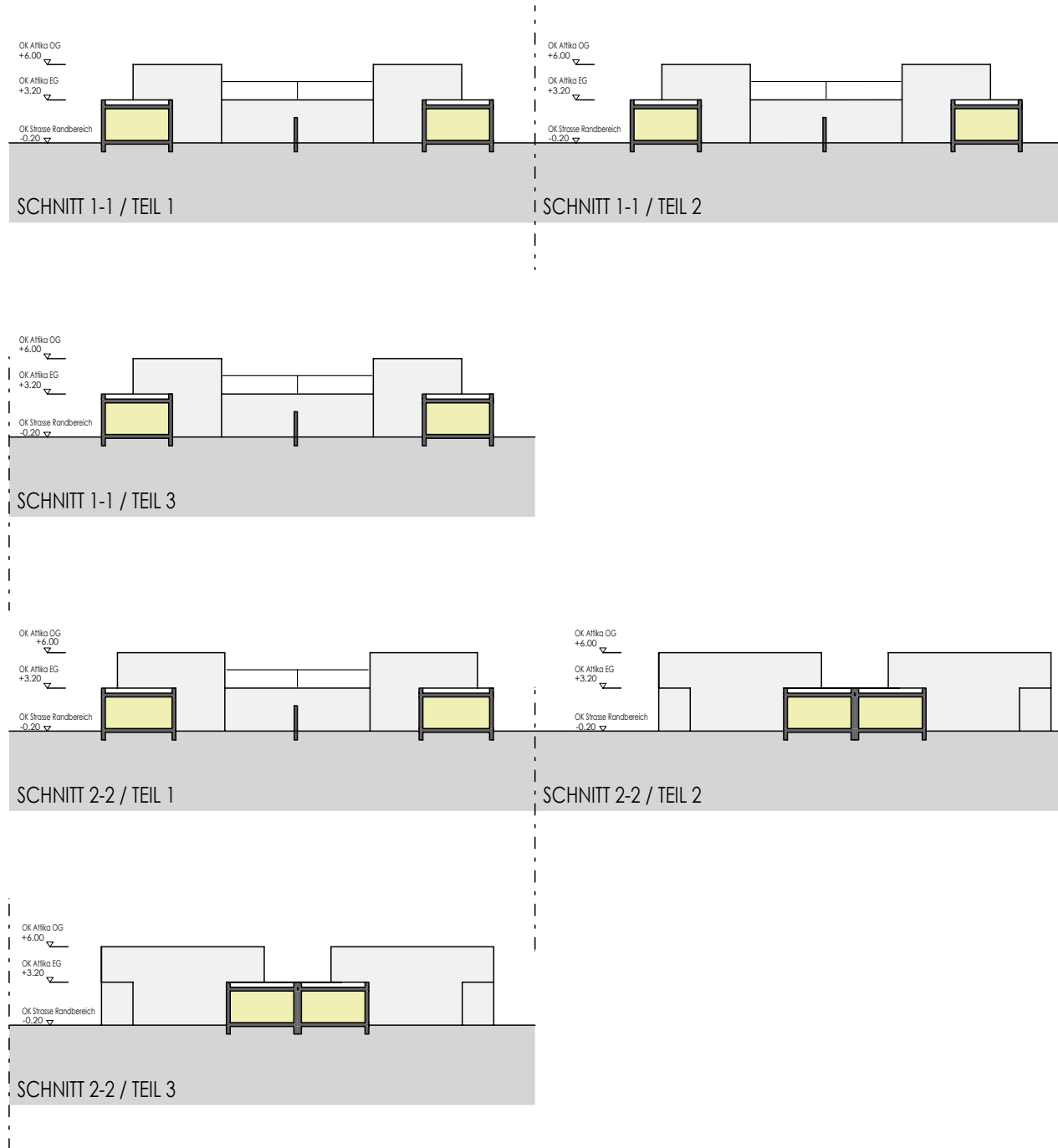


2. Zur Förderung der Energieeinsparung wird auf das "Erneuerbare Energien Wärme Gesetz", gültig seit 01.01.2009, verwiesen. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.
3. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. 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 - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden sind.
4. Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen muss über den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet werden.
5. 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.
6. 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.
7. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig gesammelt und einer Brauchwassernutzung zugeführt werden

D FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Stellplätze und Hausvorzonen (private Erschließungsflächen) sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Kies, Schotterrasen herzustellen.
2. Die privaten Grünflächen der Gartenhofhäuser sind wasserdurchlässig als Grün- oder Kiesflächen zu gestalten.
3. 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 zugestaltet (Verbesserung der Filterwirkung). Die Dimensionierung der Sickeranlagen ist im Zuge der Objektplanung nachzuweisen.
4. Als Bäume im Bereich der Hausvorzonen werden Laubbäume II. Wuchsordnung festgesetzt. Artenauswahl Pyrus calleryana 'Chanticleer' oder Alnus cordata, Pflanzqualität mindestens H 3xv StU 18-20. Die Bäume sind auf mindestens 3,70 m aufzuasten, um das Lichtprofil der Straße nicht einzuschränken.
5. Die Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt, dass die Ausgleichsfläche nicht höher ist, als beim Vorhabens- und Erschließungsplan Nr. 02-3 berechnet. Damit ist kein zusätzlicher Ausgleich nötig.
6. Einfriedungen der privaten Grünflächen sind als Holzzäune mit horizontaler Lattung, Gesamthöhe max. 180 cm zulässig

E FESTSETZUNGEN DURCH SCHNITTSCHEMATA



Attikahöhen auf Dachterrassen als Sichtschutz zum Nachbarn bis max. + 4,65 m



2311/14

2311/22

2311/23

2311/24

1300/46

2311/25

2311/26

2311/28

2311/49

2311/9

2311/31

2311/50

2311/43

Bolzplatz

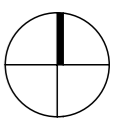
2311/35

LAGEPLAN M 1:500

2311/51

2311/34

2311/36



Bearbeitungsstand der Planunterlage: 10.06.2011