

BEGRÜNDUNG

Deckblatt 3 zum Bebauungsplan Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren

1 Allgemeines

Das Deckblatt umfasst die drei nördlichen Grundstücksbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 - 3. Der südliche Bereich entlang der geplanten Westtangente ist bereits teilweise bebaut.

Die Neuplanung baut auf der bisherigen Grundkonzeption mit Atriumhäusern auf, variiert jedoch Haustypen und Grundstücksgrößen.

Das Deckblatt zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird als Bebauungsplan weitergeführt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist Teil des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 - 3. Die überplanten Flächen sind als WA festgesetzt.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage

Das Planungsgebiet ist Teil des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 -3. Die bereits gebaute Erschließung wird im Wesentlichen beibehalten, so dass sich wieder 3 Baufelder ergeben.

3.2 Flächenverteilung

Die überplante Fläche des Deckblattes sind ca. 9.820 m² (graphisch ermittelt). Der Anteil der öffentlichen Erschließungsflächen beträgt ca. 2.841 m². Ca. 201m² sind als Straßenbegleitgrün mit Stellplätzen ausgewiesen.

4 Erläuterung der Planungskonzeption

4.1 Allgemein

Die Dreiteilung des Wohnquartiers mit 3 Clustern wird beibehalten.

In den einzelnen Clustern sind Hofhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen vorgesehen. Die Höfe sind allseitig umschlossen. Wohnbereiche orientieren sich nach Süden, Osten und Westen. Die Baukörper sind eingeschossig in Teilbereichen zweigeschossig. Doppelgaragen für jeden Baukörper sind in die Bebauung integriert.

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 rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 - 3 wird der Bereich des Deckblatts als WA dargestellt.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Schaffung von verdichtetem Einfamilienhausstrukturen unterschiedlicher Größe mit hohen Freiraumqualitäten. Die GRZ (Bebauung) beträgt 0,61, die GFZ 0,89. Die GRZ (Bebauung) des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes beträgt 0,61, die GFZ 0,73.

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 im Wesentlichen auf den Innenhof 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 zu minimieren, werden Höhenentwicklung und Anordnung der Höfe genau festgesetzt. Die Baukörper sind kubisch. Der Straßenraum wird durch den Wechsel von ein- und zweigeschossigen Baukörpern gegliedert.

4.5 Festsetzungen zur Grünordnung

Durch die geplanten Atriumhäuser entstehen großzügig angelegte Freiräume hoher Aufenthaltsqualität. Die privaten Grünflächen der Gartenhofhäuser werden mit Kiesflächen und Grünbereichen gestaltet. Die Hausvorzonen erhalten Pflaster mit offenen Rasenfugen bzw. sind begrünt und erhalten Baumstandorte.

4.6 Festsetzungen zum Lärmschutz (Schallschutzgutachten siehe Anlage)

Die vorgesehene Bebauung entlang der geplanten Westumgehung schützt das Baugebiet vor Verkehrslärm. Sollte bis zur Realisierung der geplanten Westumgehung die vorgesehene Bebauung nicht umgesetzt sein, wird zwischenzeitlich in den vorhandenen Baulücken eine Lärmschutzwand erstellt.

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

5 Erschließung

Die Haupterschließung wird durch die Aufteilung des Planungsgebietes in 3 Cluster im Wesentlichen beibehalten. Lediglich geringfügige Änderungen entstehen auf Grund von Grundstücksarrondierungen.

Sämtliche Wohnstraßen sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Eine Trennung von Fußgänger- und Kfz-Verkehr durch begleitende Gehwege ist nicht vorgesehen.

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. Auf die Abfallwirtschaftssatzung wird verwiesen.

Das Baugebiet ist durch Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH erschlossen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Durch Baumpflanzungen ist der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht zu behindern.

6 Ruhender Verkehr

In sämtlichen Gebäuden sind Doppelgaragen untergebracht. Zusätzliche Stellplätze entstehen in den Hausvorzonen.

Entlang der Haupteinschließung im Norden bleiben zwischen den Baumstellungen die bisher geplanten 6 öffentliche Stellplätze.

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. Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen muss über den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet werden.

8 Bauwasserhaltung

Die realisierte Straßenoberkante liegt im Mittel bei 392 üNN, die Fußbodenoberkante EG um ca. 20 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 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.

Sollte das im Rahmen einer eventuell erforderlichen Bauwasserhaltung zutage geförderte Grundwasser nicht vor Ort wieder versickert, sondern in den städtischen Kanal eingeleitet werden, so ist dies den Stadtwerken Landshut - Abwasserbeseitigung rechtzeitig vorher anzuzeigen. Die Einleitung ins Kanalnetz ist mit bestimmten Auflagen verbunden und gem. §§ 12 und 13 der Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Landshut (BGS) gebührenpflichtig.

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 - Außenstelle Regensburg - 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 22 Wohngebäude. Bei einer durchschnittlichen Belegung mit 3 - 4 Einwohnern je Wohngebäude ist mit ca. 77 Einwohnern im Quartier zu rechnen.

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.

Sofern auffälliges Material angetroffen wird, sind alle beschriebenen vorzunehmenden Schritte auch zu dokumentieren. Neben dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz ist unverzüglich auch das Wasserwirtschaftsamt Landshut einzuschalten.

13 Flächenbilanz

Geltungsbereich (graphisch ermittelt)

9.819,4 m²

Öffentliche Flächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.840,9 m ²	
öffentliche Grünflächen	123,0 m ²	
öffentliche Parkplätze	77,5 m ²	
	<u>3.041,4 m²</u>	3.041,4 m²

Private Flächen

private Verkehrsfläche	591,3 m ²	
private Verkehrsfläche, Zufahrt Stellplätze	247,7 m ²	
private Grünfläche, eingezäunt	1.628,3 m ²	
private Grünfläche, nicht eingezäunt	159,4 m ²	
Grundfläche Gebäude	4.151,3 m ²	
	<u>6.778,0 m²</u>	6.778,0 m²

Grundfläche 1 (Bebauung + Stellplätze/Zufahrten)

4.399,0 m²

$$\text{GRZ 1} = \frac{4.399,0}{6.778,0} = \mathbf{0,65}$$

Grundfläche 2 (Bebauung)

4.151,3 m²

$$\text{GRZ 2} = \frac{4.151,3}{6.778,0} = \mathbf{0,61}$$

Geschossfläche

Geschossfläche Bebauung 6.024,0 m²

$$\text{GFZ} = \frac{6.024,0}{6.778,0} = \mathbf{0,89}$$

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der 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) und der BauNVO i.d.F. 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