Stadt Landshut

BAUREFERAT
AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG

Planung
Architekturbüro H. Schranner, Dipl.Ing.Architekt
lab landschaftsarchitektur brenner

Entwurf
Adlkofen/Landshut, den 07.12.2010, i.d.F. vom 08.04.2011

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 § 1 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385) erlässt die Stadt Landshut die Satzung

Bebauungsplan 05-70/4
"Im Bogen der Grünlandstraße"
(Verfahren nach § 13a BauGB - Innenentwicklung)

Für die Aufstellung des Entwurfes

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

Reisinger
Bauoberrat

Landshut, den .....
Baureferat

Doll
Baudirektor

Der Beschluss zur Aufstellung 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. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 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 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. II Anzahl Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B 2 Vollgeschosse

2.3 GR z.B. 91 Grundfläche max. in m²

2.4 GF z.B. 182 Geschossfläche max. in m²

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

3.1 Baulinie

3.2 Baugrenze

3.3 FD Flachdach

3.4 SD Satteldach

3.5 Az Anbauzone für gedeckte Terrassen / Wintergärten

4. Verkehrsflächen
(9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Verkehrsfläche

4.2 private Verkehrsflächen

4.3 F öffentlicher Fußweg

4.4 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung

4.5 ▲ Garagenzufahrt

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

5.1 öffentliche Grünfläche

5.2 private Grünfläche, einzäunbar

5.3 private Grünfläche nicht eingezäunt

5.4 Bäume zu pflanzen

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

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

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

 bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 898/1 Flurstücksnummer

z.B. ② Parzellennummer, z.B. 2

geplante Grundstücksgrenze

450 Höhenlinie, z.B. 450 m üNN

Bäume im Bestand ausserhalb des Geltungsbereiches

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Dächer
- Satteldächer der Hauptgebäude Dachneigung 20 °, Ortgangausbildung als Schildmauer, Dachüberstand Traufseitig max. 20 cm
- Dächer der Anbauzone als Flachdach / Dachterrasse
- Dächer der Garagen: Flachdach begrünt

2. Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von 15 qm außerhalb der Baugrenzen zulässig. (Dach als Flachdach, alternativ Pultdach (Glasdach oder Blecheindeckung)

3. Anzahl der Wohneinheiten:
- max. 2 WE je Gebäude

4. Fassadengestaltung:
- Fassade glatt verputzt

5. Niederschlagswasserbeseitigung:
- Da eine Versickerung nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser über die Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet.
- Zur Minderung des Regenabflusses ist je m² versiegelter Fläche ein Retentionsvolumen von mind. 15 Litern bereitzustellen.
  Das Retentionsvolumen ist zusätzlich zum Volumen der Brauchwassernutzung zu schaffen.
- Die Gebäude sind durch entsprechende bautechnische Maßnahmen (z.B. weiße Wanne) gegen eindringendes Wasser zu schützen.

C HINWEISE DURCH TEXT

1. 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.
2. Es wird auf das Baugrundgutachten des Büros Dorsch International Consultants GmbH vom 11.09.2001 (wurde erstellt im Rahmen des eingestellten Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 05-1 "Im Bogen der Grünlandstraße") sowie auf das ergänzende Gutachten hierzu vom 08.03.2011 verwiesen. Beide Gutachten stehen im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung zur Einsicht bereit.

D FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Öffentliche & private Freiflächen

(1) Die öffentliche Grünflächen entlang der Grünlandstraße sind als Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen herzustellen.
Die Freiflächen sind als Wiese, Rasen oder Pflanzflächen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu entwickeln und zu pflegen.

(2) Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Diese Flächen dürfen nur für notwendige Zugänge, Terrassen und Erschließungen befestigt werden.

(3) Die Ausgleichsflächen auf privatem bzw. im Bereich der Strasse auf öffentlichem Grund sind zugleich als Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt und wie folgt zu gestalten und zu entwickeln:

Entwicklungsziel ist es, durch Anlage eines Rohbodenstandortes die Entwicklung einer abgemagerten, artenreichen Salbei-Glatthafer-Wiese mit regional typischem, autochtonem Saatgut zu initialisieren. Die Wiesen sind im Juni und August zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen; eine Düngung ist nicht zulässig. Die neu zu pflanzenden straßenbegleitenden Bäume stocken auf die Salbei-Glatthafer-Wiese. Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind heimische, standortgerechte Bäume II. Wuchsordnung zu pflanzen und artgerecht durch Schnitt und Pflege zu entwickeln. Die Ausgleichsflächen sind im Übergang zu den privaten Nutzgärten einzufrieden. Als Einfriedung ist eine freiwachsende Hecke mit einheimischen Laubgehölzen bzw. ein Maschendrahtzaun (in verzinkter Ausführung), Gesamthöhe max. 1,40 m zulässig. Zur Pflege werden die Ausgleichsflächen ausschließlich den Parzellen zugeordnet, die mit ihren Privatgärten an diese Bereiche anschließen. Die Einteilung erfolgt gemäß der festgesetzten Verlängerung der jeweiligen Grundstücksgrenze.

(4) Die Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen und die Bepflanzung dauerhaft zu unterhalten. Eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm ist nachzuweisen.

(5) Die privaten Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (zB. Pflaster mit Rasenfuge).

Baumpflanzungen

(1) Die straßenbegleitenden Baumreihen werden mit Pyrus calleryana `Chanticleer` (Wildbirne), II.Wuchsordnung, festgesetzt.

(2) Bei der Auswahl der Pflanzenarten für die privaten Grünflächen wird auf den unter Hinweise zur Grünordnung beiliegenden Pflanzliste verwiesen. Neupflanzungen von Nadelhölzern sind nicht zulässig.

(3) Pflanzqualitäten jeweils mindestens H 3xv StU 18-20.

(4) Bäume sind so zu pflanzen, dass sie zu Kabeltrassen nach Baumschutzverordnung mindestens 2,50 m Abstand haben. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann sind geeignete Schutzmassnahmen zu treffen.

Einfriedungen

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind als Metallzäune oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, ohne Sockel, Gesamthöhe max. 1,40 m zulässig. Zwischen den Parzellen sind zusätzlich Maschendrahtzäune, Gesamthöhe max. 1,40 m zulässig

(2) Freiwachsende Hecken mit einheimischen Laubgehölzen wie zB. Liguster, Feld-Ahorn, Hainbuche, Kornelkirsche sind zulässig.

E HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8a Abs.1 BNatSchG und § 1a Bau GB ist im Rahmen einer Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen.

Baumstandorte
Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, dass für einen Baum mindestens 6 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum 80 cm hoch mit Oberboden verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Dränagengießring pro Baum zu versehen.

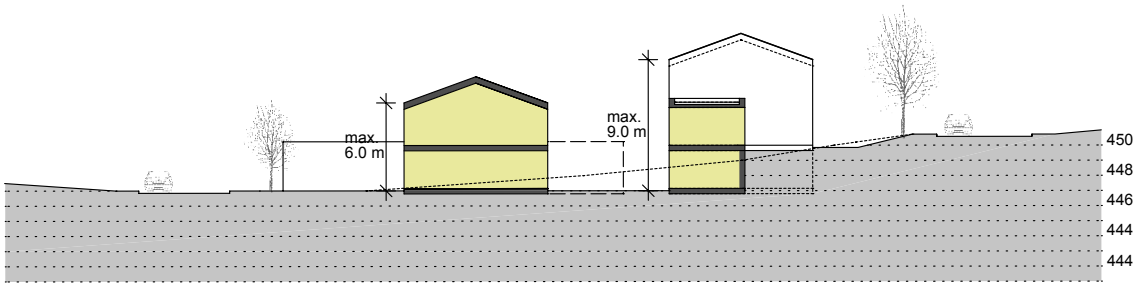
Naturschutz
Rechtzeitig vor der Rodung von Bäumen und Hecken ist die Naturschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Rodung darf nur außerhalb der Brutzeit für Vögel, das heißt zwischen Mitte August - Mitte März, erfolgen.

Pflanzliste

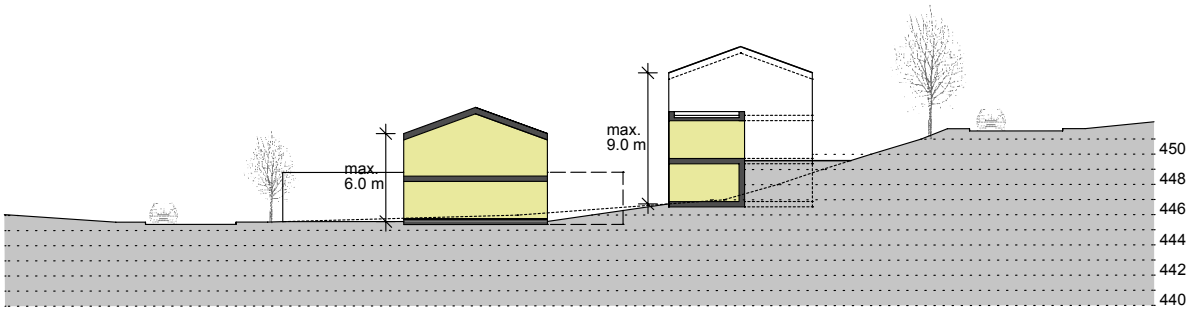
private Grünflächen:
Bäume mindestens III Wuchsordnung:

Zierapfel	Malus in Sorten
Zierkirsche	Prunus in Sorten
Obstbäume in Sorten	Birne, Apfel, Zwetschgen etc

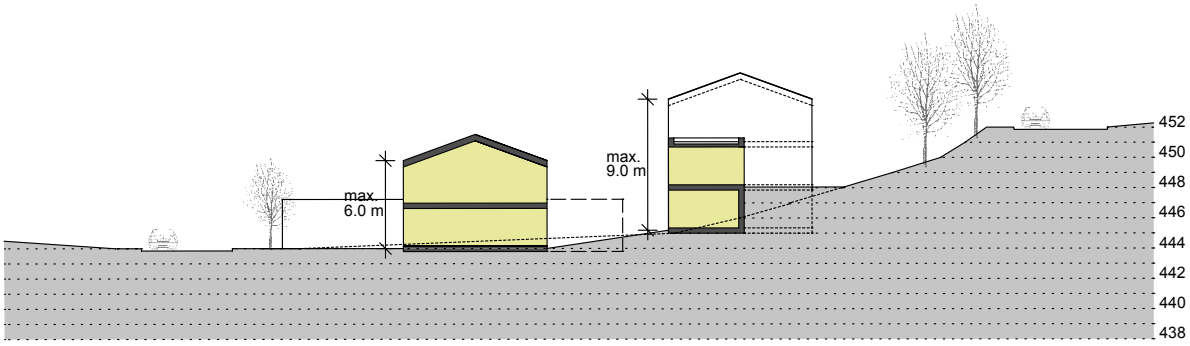
F FESTSETZUNGEN DURCH SCHEMASCHNITTE



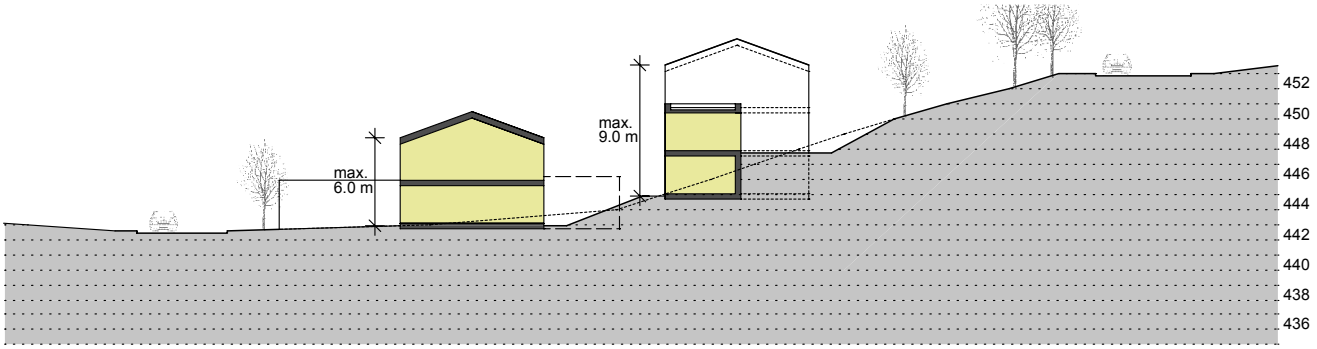
SCHNITT AA



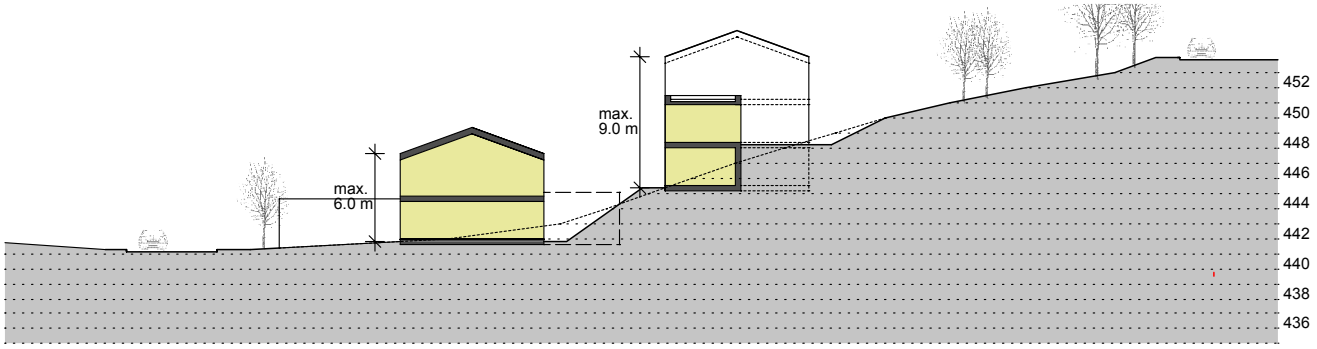
SCHNITT BB



SCHNITT CC



SCHNITT DD



SCHNITT EE

Grünlandstraße

Am Lehel

WA

FD
GA
GR 96 m²
GF 96 m²

FD
GA
GR 48 m²
GF 48 m²

SD
II
GR 91 m²
GF 182 m²

AZ
GF 15
GR 15

U+I
GF 40
GR 20

U+II
SD
GR 91 m²
GF 273 m²

1056/20
1056/33
1056/8
1056/7
1056/49
1056/50
1056/48
1056/47
1056/100
1056/101
1056/103
1056/106
1056/108
1056/109
1056/110
1056/104
1056/105
1056/169
1056/168
1056/6
1056/11
1056/93
1056/158
1056/147
1056/144
1056/145
1056/146
1056/94
1056/151
1056/54
1056/181
1057/84
1057/187
1057/185
1057/186
1057/80
1057/82
1057/177
1057/129
1057/81
1057/151
1056/14
/175

Lageplan M 1:500

Bearbeitungstand der Planunterlage: 08.04.2011