

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 07-87 DECKBLATT 1 „FRAUENBERG - REITFELD“ (im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Allgemeines

Auf Wunsch des Grundstückseigentümers soll für die Parzellen 1 bis 3 (Fl.Nrn. 1/6, 1/8 und 1/27, Gemarkung Frauenberg) der Bebauungsplan Nr. 07-87 „Frauenberg - Reitfeld“ geändert werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Planungsgebiet ist ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Frauenberg - Reitfeld. Das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist als WA dargestellt.

2.2 Anwendung des § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“

Durch das Deckblatt zum Bebauungsplan werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die notwendigen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB werden erfüllt. Durch das geplante Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet mit ca. 2.534 qm umfasst 3 Parzellen südlich der bestehenden Erschließungsstraße (Stauferweg).

3.2 Geländeverhältnisse und Vegetation

Das Gelände ist im Wesentlichen frei von Bewuchs. Das Gelände steigt von der Erschließungsstraße bis zur südlichen Grundstücksgrenze bis zu ca. 7 m an.

Der Untergrund besteht im Wesentlichen aus tertiären Kiesen und Mergel der oberen Süßwassermolasse. Darüber lagern quartäre Lössablagerungen in wechselnder Mächtigkeit.

Die Bodenverhältnisse lassen einen tragfähigen Baugrund erwarten.

4. Planungsziele

Ziel der Planung ist, die Bebauung verträglich in die Hangsituation einzufügen und gleichzeitig ausreichend Wohnraum mit guter Orientierung der Hauptwohnräume anzubieten.

5. Planungskonzept

5.1 Allgemein

Die Gebäude der Parzellen 2 und 3 werden auf Grund der steileren Hangsituation senkrecht zum Hang gestellt. Damit erhalten die Gebäude ein in den Hang gebautes Untergeschoss und 2 Vollgeschosse. Durch die Stellung senkrecht zum Hang ist im Wesentlichen die Schmalseite des Hauses fernwirksam. Garagen werden im UG seitlich angebaut. Die Dachfläche der Garage ermöglicht große ebene Terrassenflächen.

Für die Parzelle 1 wird auf Grund der flacheren Hanglage die Gebäudestellung und die Gebäudehöhe beibehalten. Das Baufenster des Gebäudes wird jedoch verlängert, um ausreichend dem Südgarten zugewandten Wohnraum im EG zu erhalten. Garage, Eingangsbereich, Keller und zusätzlicher Wohnraum kann im UG untergebracht werden.

5.2 Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

5.3 Festsetzungen zur Bebauung

5.3.1 Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als WA festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 nicht zugelassen werden.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Flächenbilanz

| | | | |
|--|--------------------------|----------------------------|--|
| Geltungsbereich gesamt | | 2.534 m² | |
| Öffentliche Verkehrsflächen | | 466 m² | |
| Öffentliche Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) | 466 m ² | | |
| Nettobaulandfläche (Parzelle 1/6, 1/8 und 1/27) | | 2.068 m² | |
| Gebäude | 458 m ² | | |
| Private Verkehrsflächen | 187 m ² | | |
| Private Grünfläche | 1.423 m ² | | |
| Grundfläche | 557 m ² | | |
| Geschossfläche | 826 m ² | | |
| GRZ | <u>557 m²</u> | | |
| | 2.068 m ² | = 0,27 | |
| GFZ | <u>826 m²</u> | | |
| | 2.068 m ² | = 0,40 | |
| Parzellengrößen | | | |
| Parzelle 1/6 | 622 m ² | | |
| Parzelle 1/8 | 731 m ² | | |
| Parzelle 1/27 | 715 m ² | | |

5.3.3 Bauweise, Baugrenzen

Die Lage der Baukörper wird durch Schnittdarstellungen und Baugrenzen definiert. Maximale Traufwandhöhen sind in den Schnittdarstellungen eingetragen.

6. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat hat in der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 das Energiekonzept der Stadt Landshut verabschiedet. Leitbild und Ziele des Energiekonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das seit 1. Januar 2009 gültige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

7. Erschließung

Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße (Stauferweg).

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

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

Die Stromversorgung ist durch die E.ON-Netz GmbH sichergestellt.

Die Müllbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut durchgeführt.

8. Kabeltrassen

Beidseitig des bestehenden Erdkabels auf Parzelle Nr. 03 ist eine Zone von je 2,5 m von Baumpflanzungen und 1,0 m von Bebauungen freizuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen und die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen verwiesen.

Im Bereich entlang des Stauferweges befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

9. Trasse B 15 neu

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trasse der geplanten B 15 neu in einer Entfernung von ca. 450 m westlich des Plangebietes verlaufen wird.

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. Hinweise auf landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass gelegentliche Emissionen aus organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubentwicklung, herrührend von der landwirtschaftlichen Nutzung der das Plangebiet tangierenden landwirtschaftlichen Flächen nicht ausgeschlossen sind.

12. Auswirkungen der Planung

Durch das Deckblatt zum rechtskräftigen Bebauungsplan entsteht keine Veränderung der Baudichte und damit keine geänderten Auswirkungen.

13. Rechtsgrundlage

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
STADT LANDSHUT

Landshut, den
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor