



BEBAUUNGSPLAN NR. 07 - 85/5

„ Westlich Chemnitzer Straße “

DECKBLATT NR. 1

MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 07-85/3 TEILBEREICH c

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

- 1.1. Bauleitpläne sind aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aufgrund der Tatsache, dass durch die Fortentwicklung der Wohnbebauung im östlichen Bereich von Auloh weitere Kindergarten- und Kinderkrippenplätze erforderlich werden. Die angrenzenden Grundstücke sind bereits überwiegend bebaut. Die Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungseinheit entspricht sowohl den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung als auch dem § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, der für diesen Bereich Wohnbaufläche darstellt, entwickelt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

2.2. Landschaftsplan

Die im Landschaftsplan der Stadt Landshut dargestellten neu zu schaffenden Grünstrukturen werden in die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen und konkretisiert.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1. Lage

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Auloh und beinhaltet Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 07-85/5 und Nr. 07-85/3c

3.1.2. Zu ändernde Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 07-85/3 c



4. Erläuterung der Planungskonzeption

4.1. Planungsvorgabe

4.1.1. Städtebauliches Konzept

Durch die vorgesehene Planung findet eine Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteiles statt, was auch den Grundsätzen der Bauleitplanung gem. § 1 BauGB entspricht. Dadurch wird auch ein Ausbau der auf Grund der Bevölkerungsentwicklung im östlichen Bereich des Stadtteiles Auloh notwendigen und geplanten Erweiterungen erreicht. Durch die vorgesehenen Festsetzungen wird im Gesamtbereich ein städtebaulich harmonischer Gesamteindruck erreicht.

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 den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entnommen werden. Die Festsetzungen sollen die Errichtung eines kostengünstigen eingeschossigen Kindergartens mit Kinderkrippe ermöglichen

4.3. Festsetzungen zur Bebauung

4.3.1 Beschränkungen

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt und erfährt nachstehende Beschränkungen:

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

Das Plangebiet gehört zu den bevorzugten Wohngebieten der Stadt Landshut. Um in diesem Wohngebiet eine gewisse Beruhigung zu erreichen, wurde ein Erschließungskonzept gewählt, welches diesem Wohnumfeld gerecht wird.

Da jedoch diese interne Verkehrserschließung eine von außen herangebrachte zusätzliche Verkehrsbelastung nicht aufzunehmen vermag, werden Beschränkungen gem. Ziffer 1.2. der Satzung festgesetzt. Diese in der Beschränkung aufgeführten Einrichtungen bringen erfahrungsgemäß ein erhebliches Verkehrsaufkommen mit sich, wobei die nach den Richtlinien vorgeschriebenen Stellplätze gegenüber den tatsächlich benötigten in der Regel nicht ausreichen. Dadurch werden zwangsläufig öffentliche Flächen beansprucht, was im vorliegenden Fall aufgrund der Planung zu nicht zumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung führen würde.

4.4. Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen der Ziffern 2.1.2 bis 2.1.4, 3.1. bis 5., 7. und 10. der Satzung erfolgen gem. Art. 91 Abs. 1, Abs. 3 und Abs. 4 BayBO um für den dortigen Bereich ein möglichst harmonisches Stadtbild unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung zu erreichen.

4.5. Ausschluss von Versorgungsleitungen - Ziffer 10 der Satzung

- 4.5.1. Die Wohnstraßen und Wohnwege sind im Bebauungsplan in ihrer Breite minimiert und als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Eine Trennung von Fußgänger- und KFZ-Fahrverkehren durch die Anordnung von fahrbahnbegleitenden Gehwegen ist hier nicht vorgesehen.

Damit ein gefahrloses Nebeneinander aller gleichberechtigten Verkehrsteilnehmer sichergestellt wird, sind oberirdische, im Straßenraum stehende Versorgungseinrichtungen nicht zulässig.

Aus Gründen des Ortsbildes und wegen der zu erwartenden gegenseitigen Beeinträchtigungen mit den erforderlichen Baumplantungen entlang der Haupterschließung sind oberirdische Versorgungsleitungen auch in diesen Bereichen nicht zulässig.

5. Abfallbeseitigung - Ziffer 5 der Satzung

Mülltonnenboxen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Aus gestalterischen Gründen sind Mülltonnen in den Nebengebäuden unterzubringen oder in die Hauptgebäude zu integrieren. Im Rahmen der Gebäudeplanung ist darauf zu achten, dass ausreichend Stellflächen für die Müllentsorgung berücksichtigt werden.

Die Müllgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Mülltonnenstandorte zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wiederverwendbare Abfallstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

6. Oberflächenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser - Ziffer 6 der Satzung

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird im Textteil festgesetzt, dass die privaten Fußwege und Stellflächen nur in wasserdurchlässigen bzw. wassergebundenen Belägen auszubilden sind.

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers, eine Schachtversickerung in der Regel nicht zugelassen werden kann. Zur Schonung der Trinkwasserreserven könnte unverschmutztes Niederschlagswasser auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten (Regenwassernutzungsanlage) genutzt werden.

6.1. Hinweise zur Grundwasserbenutzung

Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Zutageförderung und Entnahme von Grundwasser zur Beregnung eines Gartens ist nicht erforderlich, wenn die Wasserentnahmemenge nicht über die „haushaltsübliche“ hinausgeht. Eine Entnahmemenge von durchschnittlich weniger als 1 m³ pro Tag ist unproblematisch. Ferner muss die Tiefe des Entnahmebrunnens auf das Quartär (= oberstes Grundwasserstockwerk) beschränkt bleiben.

6.2. Hinweise zu Brunnen

Bohrungen bzw. das Schlagen von Brunnen zur Gartenbewässerung sind dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut unter Vorlage beschreibender Unterlagen (Skizze des Brunnens, aus der die Tiefe und der Durchmesser des Brunnenschachtes hervorgeht, Lageplan im Maßstab 1 : 500 oder 1 : 1000, Ort und Zeitpunkt der Bohrung bzw. des Schla-

gens) rechtzeitig vorher anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit Art. 30).

Vom Bauherrn ist eigenständig zu prüfen, ob die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fällt und damit erlaubnisfrei ist. Sofern die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Versickerung nicht gegeben sind, ist die wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt zu beantragen.

7. 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, Dienststelle 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.“

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler durch Bauvorhaben wird darauf hingewiesen:

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.
- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008, http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Die Bodenarchäologischen Untersuchungen können einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

8. Grundwasserverhältnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.

Deshalb wird empfohlen, die Keller in diesem Bereich als wasserdichte auftriebssichere Wannen auszuführen. Falls bei der Gebäudegründung eine Bauwasserhaltung notwendig werden sollte, ist dafür im Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz, Luitpoldstraße 29 a, 84034 Landshut der Antrag auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu stellen. Ein entsprechendes Antragsformular liegt bei der genannten Dienststelle bereit und kann dort angefordert oder abgeholt werden. Das Formular ist auch auf der Internet-Seite der Stadt Landshut verfügbar (Pfad: www.landshut.de --> Download --> Formulare --> Ordnung und Umwelt --> antrag_bauwasserhaltung.pdf).

9. Festsetzung zu Grünordnung - Ziffern 8 und 9 der Satzung

Um eine nützliche und das Stadtbild in diesem Bereich aufwertende Eingrünung zu erzielen, ist das Pflanzen von Bäumen (Hochstamm oder Heister) nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB zwingend vorgeschrieben. Es sind hierbei standortgerechte heimische Laub- bzw. Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Auch bei den zu pflanzenden Sträuchern dürfen nur einheimische Arten verwendet werden. Thujen, Zypressen sowie hängende und säulenförmige Bepflanzung darf keine Verwendung finden. Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan und in der Satzung ist eine intensive Bepflanzung entlang der Straßen und Wege vorzunehmen.

Bei der Anlage des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen Gehölze gepflanzt werden.

Der Vorgarten ist durch Strauchpflanzungen zu begrünen.

Eine evtl. später notwendig werdende Entfernung dieser im Bebauungsplan festgesetzten Bäume oder Baumgruppen ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 (bekannt gemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1887) möglich.

10. 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. Weiterhin wird auf die termingebundenen Arbeiten der anliegenden Gartenbaubetriebe in den frühen Morgenstunden und am Wochenende hingezigt.

11. Hinweise zum Bodenaushub

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Bodenaushub organoleptisch auffällige Materialien abfallrechtlich korrekt entsorgt werden müssen. Dazu ist umgehend das Amt für technischen Umweltschutz (Herr Spierer, Tel. 881684, Herr Ruf, Tel. 881685 oder Herr Geiger, Tel. 881687) zu verständigen.

12. Energiekonzept

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 hingewiesen auf das seit 01.01.2009 gültige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).

13. Auswirkungen der Planung

13.1. Städtebauliche Planung

Die Planung sieht die Errichtung eines Kindergartens mit 2 Gruppen und einer Kinderkrippe mit 2 Gruppen vor.

Alle vorhandenen und geplanten Erschließungseinrichtungen können sowohl abwassertechnisch als auch verkehrsmäßig der geplanten Bebauung gerecht werden. Unverhältnismäßige Auswirkungen, sei es immissionsrelevanter Art durch Heizanlagen oder durch Verkehrsaufkommen sind nicht zu befürchten.

13.2. Grünordnerische Planung – Ziffer 8 und 9 der Satzung

Folgende Bausteine ergänzen sich zu einem durchgängigen Freiraumkonzept:

- Bepflanzung entlang der Erschließungsstraßen auf öffentlichen Grünflächen mit durchgängigen Baumreihen. Dabei wird für jede Straße eine charakteristische Baumart gepflanzt:
Chemnitzer Straße: Spitzahorn (*Acer platanoides*, H, 4 x v., mDb., STU 18-20 cm)
- Straßenbegleitgrün und Randstreifen mit offenen Belägen.
- Fußwege mit Pflasterbelägen, in Grünbereichen Befestigung in wassergebundenen Belägen.
- Möglichkeit von Dachbegrünung auf den flachgeneigten Dächern.
- Gestalterische Einheit von Vorgartenbereichen und Straßenraum.
- Schaffung von benutzbaren privaten und öffentlichen Freiflächen und die Einbindung des Baugebietes in die Ortsanlage.

14. Erschließung

14.1. Das Grundstück ist über das vorhandene Straßennetz sowie durch öffentliche Fußwege ausreichend erschlossen. Die in der Umgebung vorhandenen Fuß- und Radwege stellen eine Verbindung zu den wichtigen Naherholungsbereichen der Stadt Landshut her.

14.2. Das von den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in die Städt. Kanalisation (Mischsystem) angeschlossen. Die Abwasserreinigung ist durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Landshut sichergestellt.

14.3. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

14.4. Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

14.5. Die Gasversorgung kann durch die Stadtwerke Landshut gewährleistet werden.

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

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

- 14.8.** 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.
- 15.** 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 29.11.2011
STADT LANDSHUT

Landshut, den 29.11.2011
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor