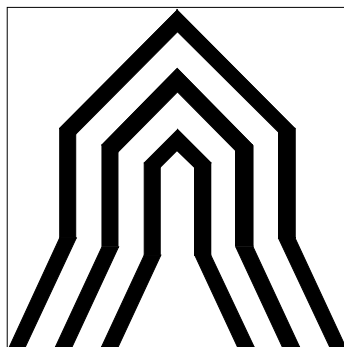


**Stadt  
Landshut**



## **Deckblatt Nr. 5**

**zum**

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 03-4**

**„Altdorfer Str. - Flurstr. - Weilerstraße“**

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landshut stellt für den Bereich eine Wohnbaufläche dar. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Landshut vom 28.04.1975 trat der Bebauungsplan Nr. 03-4 „Altdorferstr. - Flurstr. - Weilerstraße“ in Kraft. Das Grundstück Fl.Nr. 1936/5, Gemarkung Landshut, Flurstraße 8 liegt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Der Bereich des betroffenen Grundstücks ist als „Reines Wohngebiet“ (WR, § 3 BauNVO) festgesetzt. Es ist ein Baufenster für ein Gebäude sowie ein Baufenster für ein Nebengebäude eingetragen. Das Grundstück ist mit zwei Vollgeschossen bebaubar, bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8.

## **2. Planung**

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1936/5 beantragte die Änderung des Bebauungsplans. Das Grundstück soll geteilt werden. Zusätzlich zum Bestandsgebäude soll nach Teilung des Grundstücks die Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus ermöglicht werden. Beide Gebäude sind giebelständig zur Flurstraße hin orientiert. Die zugehörigen Nebengebäude (Garagen) sind im nördlichen Teil der jeweiligen künftigen Grundstücke angeordnet, um die südlichen Grundstücksbereiche für eine Nutzung als Garten möglichst frei zu halten. Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Bebauung soll wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, zweigeschossig erfolgen und orientiert sich dabei sowohl in der Geschossigkeit, als auch bei der festgesetzten Dachneigung von 40-50 Grad an der Umgebungsbebauung. Je Gebäude wird ein zu pflanzender heimischer Laubbaum festgesetzt. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Nachdem durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

## **3. 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.“

## **4. Energiekonzept und Klimaschutz**

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.

## 5. Sparten

Im Umgriff des o. g. Bebauungsplanes befinden sich Hausanschlüsse der Sparten Gas, Wasser und Strom der Stadtwerke Landshut. Ist eine Abtrennung notwendig, so ist spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler zu stellen. Im Interesse des Grundstückseigentümers sollten insbesondere keine Revisionsöffnungen (Schachtdeckel) überbaut oder durch bauliche Maßnahmen für Wartungs- und Unterhaltsarbeiten unzugänglich gemacht werden.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie (Hauszuführung) der Telekom, die durch die geplante Baumaßnahme möglicherweise berührt wird. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linie nicht verändert werden muss 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.

## 6. Grundwasserstand

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Bebauungsplans zeitweise hohe Grundwasserstände herrschen.

## 7. Kampfmittelnachsuche

Das Luftbild von 1945 zeigt im Bebauungsplanbereich Bombentreffer. Es wird empfohlen, als baubegleitende Maßnahme eine Aushubüberwachung durch einen Feuerwerker durchzuführen. Nach der Überwachung der bauseitigen Erdarbeiten kann zeitgleich die Freigabe der Bereiche erteilt werden.

## 8. Rechtsgrundlagen

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 09.03.2012  
STADT LANDSHUT

Rampf  
Oberbürgermeister

Landshut, den 09.03.2012  
BAUREFERAT

Doll  
Baudirektor