

Planung

Architekturbüro H. Schraner

Dipl. Ing. Architekten

EGL Entwicklung und Gestaltung von
Landschaft GmbH

Entwurf

Adlkofen/Landshut, 08.02.2012

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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 § 16 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) erlässt die Stadt Landshut die Satzung

Bebauungsplan

Nr.08-25/Deckblatt 10 zum Deckblatt 9

"Östlich Heilig Blut"

mit integriertem Grünordnungsplan

Für die Aufstellung des Entwurfes

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

Landshut, den _____._____
Baureferat

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. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 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 und Art. 81 Abs. 2 BayBO 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 Deckblatts 9 des Bebauungsplanes 08-25
- 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblatts 10

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. III Anzahl Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. 3 Vollgeschosse
- 2.3 GR z.B. 430 Grundfläche max. in m²
- 2.4 GF z.B. 1210 Geschossfläche max. in m²

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Baulinie
- 3.3  Flachdach
- 3.4  Anbauzone für Wohnraumerweiterung, Wintergärten und gedeckte Terrassen
-  Einzelhaus

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  private Verkehrsflächen

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1  private Grünfläche
- 5.2  zu pflanzendes Gehölz
- 5.3  zu erhaltender Baum

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- 6.1  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6.2  Fläche mit Bindungen zur Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

7.1  Böschung

7.2 z.B. $\pm 427,5$
 Höhenlage in m über NN

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen
z.B. 898/1	Flurstücksnummer
	Bestandsgebäude
	Abbruch bestehender Gebäude
z.B. A-A 	Gelände- und Gebäudeschnitte z.B AA
	Gehölz Bestand
	Höhenlinien Bestand
z.B. ②	Parzellennummer
	neue Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
	Treppenanlage

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan 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 § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689), 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).

1. Zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Parzelle: max. 2 WE
2. Flächen für Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen unterzubringen.
3. Dächer
 - Flachdächer der Gebäude mit Gründachaufbau oder begehbare Dachterasse
 - Dächer der Anbauzone als Flachdach, alternativ Glasdach oder Blecheindeckung, Neigung max. 7 Grad
4. Fassadengestaltung: Fassade glatt verputzt, Farben weiß bis helles grau
5. Das Baugrundgutachten der Kraft-Dohmann-Czeslik Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH vom 22.10.2010 wird ebenso Teil der Festsetzungen, wie die baufachliche Stellungnahme der Kraft Dohmann Czeslik Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH "Standstabilitätsberechnungen zu den Baugrubenböschungen und Bewertung der Hangstabilität" vom 17.11.2010. Die in dem Baugrundgutachten und in der baufachlichen Stellungnahme vorgeschlagenen Maßnahmen sind in der Bauausführung zu beachten.
6. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluß auf militärische Altlasten freizumessen.
7. Das Eindringen von Stau-, Schichten- und Sickerwasser in die Gebäude ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zu verhindern (z.B. weiße Wanne)

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. An das Plangebiet grenzen Flächen der Agrarwirtschaft an. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Belästigungen durch Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen in Kauf genommen werden.
3. Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebes von Heizölverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art.30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

D FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG / PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Bei den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Flächen der Bauparzellen sind je 250 m² mindestens ein Laubbaum, heimischer Art, oder Obstbaum zu pflanzen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Parzellen Nr. 1 bis 4 ist eine zusammenhängende Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen heimischer Art, v.a. Heckenbrüterarten, auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Die entsprechende Pflanzliste für diese Anpflanzungen mit Artenauswahl, Qualitäten und Pflanzdichte: siehe Begründung Kapitel 5.5.1

Die Pflanzgebote gelten, soweit im Zustimmungsbereich von Leitungen und Straßen dem nichts entgegen steht. Die festgesetzten begrünten Dächer sind als extensive Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10 cm, einem 2-schichtigem Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu erstellen.

2. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zum Straßenraum hin sind unzulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einzäunungen bis zu einer Höhe von 1,20 m aus Holz- oder Metallzaun sowie Maschendrahtzaun zulässig.

Alle Zaunarten sind ohne Sockel auszubilden.

Weiterhin sind Einfassungen als Hecken mit einheimischen Laubgehölzen zulässig.

Mögliche Arten sind:

- Acer campestre
- Feldahorn
- Cornus mas
- Kornelkirsche
- Carpinus betulus
- Hainbuche
- Ligustrum vulgare
- Liguster

Zu den Verkehrsflächen hin sind diese in geschnittener Form, Höhe mind. 1,00 m bis max. 1,20 m zulässig. In den übrigen Bereichen entweder in geschnittener oder in freiwachsener Form (max. 1,80m Höhe)

3. BELÄGE

Die privaten Verkehrsflächen wie Stellplätze sind zu pflastern.

Versickerungsfähige Beläge sind nicht zulässig.

4. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGS- UND DRAINAGEWASSER

Das gesamte Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten. Im Zuge der Baumaßnahmen zu den einzelnen Gebäuden sind Drainagen entsprechend dem Baugrundgutachten vom 22.10.2010 zu verlegen. Das Drainagewasser ist in jeder einzelnen Parzelle in belüfteten Sammelschächten aufzufangen und mittels einer Pumpe über Rückstauenebene dem Mischwasserkanal zuzuführen. Die Ausführung dieses Anlagenteils wird durch die Stadtwerke Landshut festgelegt. Die Anlagen zur Beseitigung des Drainagewassers können auch im Endzustand der Gebäude weiter betrieben werden.

E HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die Grundstückseigentümer können im Einzelfall mit gesondertem Bescheid gem. §178 BauGB verpflichtet werden, binnen 12 Monaten nach Fertigstellung der Gebäude die Festsetzung zur Grünordnung, Nr. 1 umzusetzen. Belagsflächen in den privaten Grundstücksflächen sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Farblich stark auffällige Beläge oder bituminös gebundene Flächen sind zu vermeiden.

2. GELÄNDEMDELLIERUNGEN

Die Geländemodellierung für die einzelnen Bauparzellen hat sich an den Schemaschnitten zu orientieren. An den unbebauten Grundstücksgrenzen sind keine Sockel zulässig.

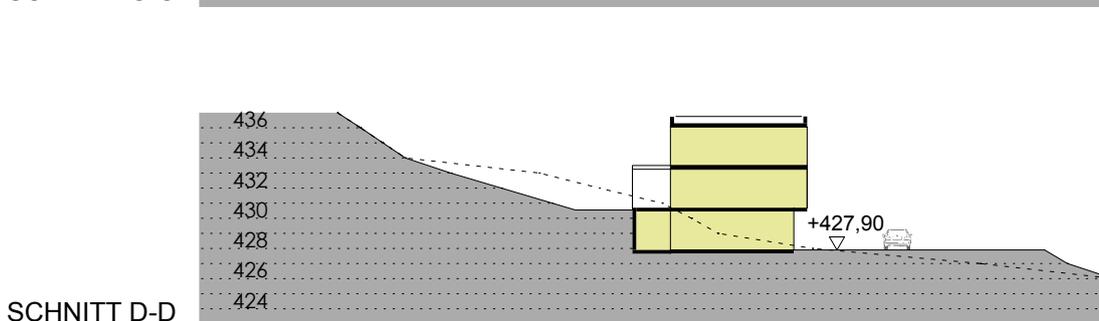
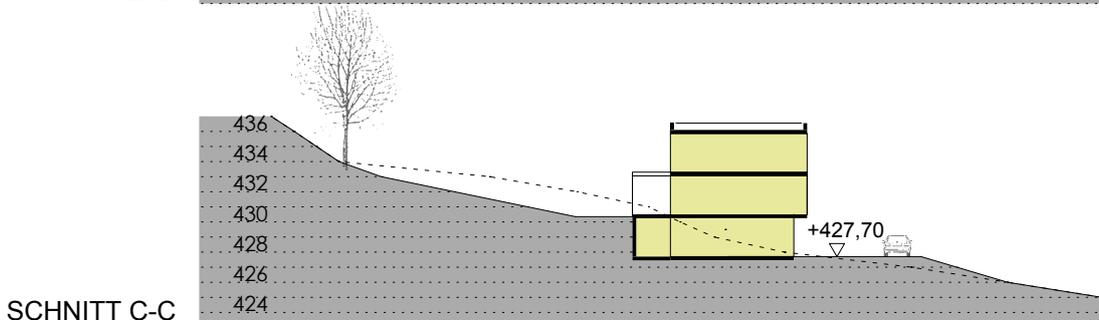
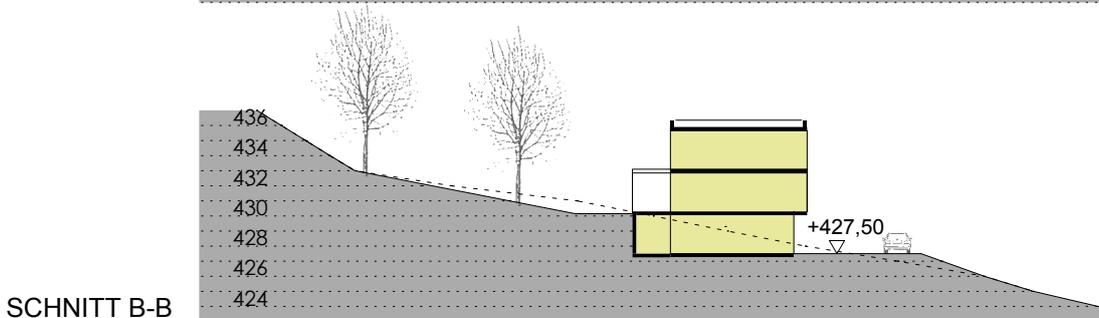
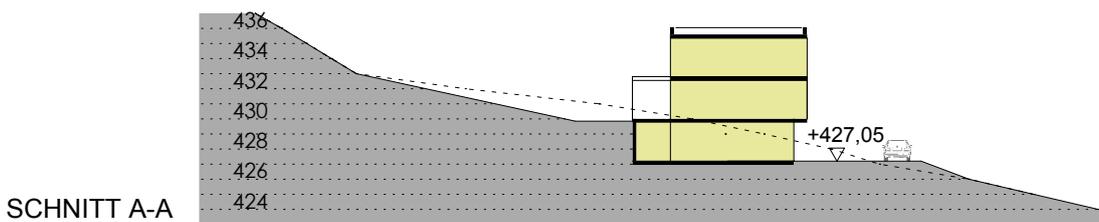
3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Für die Gestaltung der Freiflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne möglichst im Maßstab 1:200 zu fertigen. Die Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil der Bauanträge und mit diesen einzureichen.

4. BAUMPFLANZUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

FESTSETZUNGEN DURCH SCHEMASCHNITTE





Lageplan M 1:1000

Bearbeitungsstand der Planunterlage: 18.04.2012