

Planung

Architekturbüro H. Schranner, Dipl.Ing.Architekten

Linke + Kerling, Landschaftsarchitekten

Entwurf

Adlkofen/Landshut, den 10.06.2011 i.d.F. 27.04.2012

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. 02-11/1a, DECKBLATT 9

"Östl. der Bahnlinie, zwischen Flutmulde und Rennweg"

mit integriertem Grünordnungsplan

(Verfahren nach § 13a BauGB - Innenentwicklung)

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Landshut, den
Baureferat

Reisinger
Bauberrat

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. § 13 a 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 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 Deckblattes Nr. 9
- 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 02-11/1 a

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 u. § 16 BauNVO)

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet
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. 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  Flachdach begrünt
- 3.3  Satteldach
- 3.4  Anbauzone für gedeckte Terrassen / Wintergärten
- 3.5  Einzelhaus
- 3.6 Ga Garage

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.2  Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- 4.3  öffentlicher Fuß- und Radweg, für die Parzellen 6 und 7 als Grundstückszufahrt nutzbar
- 4.4  öffentlicher Fuß- und Radweg, wassergebunden / Schotterrasen

4.5  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.6  private Verkehrsflächen, nicht eingezäunt

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

5.1  öffentliche Grünfläche

5.2  private Grünflächen

5.3  Mehrzweckstreifen - private Grünfläche, nicht eingezäunt, in wasserdurchlässiger Bauweise (Stellplätze, Grasfluren und Wiesenstreifen)

5.4  zu pflanzender Baum, Pflanzqualität H 4xv, STU 20-25, in privater Grünfläche

5.5  zu erhaltender Baum

5.6  zu erhaltende Baum-Strauch-Hecke

5.7  zu erhaltende Strauch-Hecke, mind. 2,0 m breit, westseitig sind zum Gebäude ausreichende Maßnahmen zum Schutz der Wurzeln (z. B. Spundwände) vorzusehen

5.8  zu entfernender Baum, zu entfernender Gehölzbestand

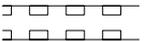
6. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.20 und Abs 6 BauGB)

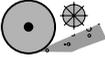
6.1  Wertstoffsammelstelle

7. Sonstige Planzeichen

7.1  Gewässer/Vorfluter

7.2  Mit Geh- und Fahrtrecht zu belastende Flächen

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. 898/1 Flurstücksnummer
-  Bestand Hauptgebäude
-  Bestand Nebengebäude
-  Gemarkungsgrenze
-  bestehende Bäume und Gehölzbestände im Umfeld
-  Geschützter Landschaftsbestandteil Planung
nachrichtliche Übernahme laut Landschaftsplan (2006)
-  amtlich kartierte Biotopfläche mit Nummer (LfU, 08/2010)
-  Ziele und Maßnahmen des Gewässerentwicklungskonzeptes,
prioritär 10 m Pufferstreifen
-  Böschung
- z.B. ② Parzellennummer
-  geplante Grundstücksgrenze

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. Dächer

- Satteldächer der Hauptgebäude Dachneigung 15 - 25°
- Dächer der Anbauzone als Flachdach / Dachterrasse, alternativ Glasdach oder Blecheindeckung, Neigung wie Hauptbaukörper

2. Wandhöhe

- traufseitig max. 6,00 m zulässig

3. Anzahl der Wohneinheiten

max. 1 Wohneinheit und eine Einliegerwohnung möglich. Größe der Einliegerwohnung max. 50 qm Wohnfläche.

4. Garagen

Garagen sind innerhalb des festgesetzten Bauraumes zulässig.

5. Niederschlagswasser

anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Sollte dies auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist anfallendes Niederschlagswasser im Einzelfall in den Kanal einzuleiten.

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. Kampfmittel
Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu Überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten freizumessen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen.
3. Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen auf Gründung und Versickerung wird auf das Baugrundgutachten des IB Geoplan vom 24.01.2012 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.
4. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie der einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138, DWA A 117) zu beachten.
5. Im Planungsgebiet ist das Vorkommen von Altlasten möglich. Sofern bei Erdarbeiten Bodenbereiche mit geruchlich oder farblich auffälligem Material angetroffen werden, ist umgehend der Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut, Tel.: 0871/881496 zu informieren.
6. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung sämtlicher Leitungen und Kanäle vorzusehen. Für das vorhandene Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH ist eine Schutzzone von 1,00m Breite beidseits der Trasse zu beachten. Bei Arbeiten innerhalb der Schutzzone ist der genaue Verlauf und die Tiefe durch das Graben von Suchschlitzen in Handschachtung festzustellen. Sollte eine Ortung des Kabels bzw. Maßnahmen zur Sicherung des Kabels erforderlich sein, ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Arbeiten die E.ON Netz GmbH Abteilung Informationssysteme, Servicegruppe K-Südost, Luitpoldstraße 27, 84034 Landshut, Tel.: 0871/694-4543, zu kontaktieren. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Von Kanälen ist bei der Neuanpflanzung von Bäumen ein Mindestabstand von 2,00m von der Achse Kanal einzuhalten oder geeignete Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen.
7. Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen.

D FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Beläge
 - Private Verkehrsflächen und Garageneinfahrten sind mit Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu befestigen.
2. öffentliche Grünfläche - Bachuferbereiche und Flutmuldendamm
 - Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung zu mageren Grasfluren mit Feuchtezeigern bis hin zu Röhrichtgesellschaften angestrebt. Die Flächen sind einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung ist nicht zulässig. Die Flächen am Flutmuldendamm sind als Schattstandorte vegetationsfrei zu belassen; sie dürfen nicht bepflanzt werden und auch durch Anlieger nicht privat genutzt werden. Die Pflege der Grünfläche erfolgt durch die Flussmeisterstelle Landshut am Wasserwirtschaftsamt Landshut.

3. Geländebewegungen

- Das Gelände ist mit seiner natürlichen Geländeoberkante zu erhalten. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis max. 0,5 m über bzw. unter ursprünglichem Gelände sind zulässig. Es sind nur natürliche Böschungen zulässig.

4. Einfriedungen

- Holzzäune oder Metallzäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1,30 m.
- Maschendrahtzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 1,30 m nur zwischen den Parzellen.
- lebende Zäune: freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur aus einheimischen Laubgehölzen zugelassen, wie z. B. Hainbuche, Feld-Ahorn und Liguster. Am Ostrand zur Rest-Pfetrach ist eine Heckenhöhe bis 1,8 m zulässig.

5. Gehölzpflanzungen

- Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche, jedoch pro Parzelle, ist mindestens ein Laubbaum (Pflanzqualität H STU 14-16) oder Obstbaum-Hochstamm (Pflanzqualität H STU 8-10) zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Artenliste liegt der Begründung als Anhang bei. Die Pflanzungen müssen spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude erfolgen.



LB
 Geschützter Landschaftsbestandteil
 Planung. (gemäß Landschaftsplan)

Biotop
 LA-0037-001

Lageplan M 1:500