

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT 28 ZUM DECKBLATT 2 DES BEBAUUNGSPLANES NR. 07-85 „AULOH“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Allgemeines

Das bisher rechtswirksame Deckblatt 2 zum Bebauungsplan 07-85 „Auloh“ setzt im Planungsgebiet einen mit Baugrenzen umschlossenen Bauraum entlang der Neißestraße und einen ebenfalls mit Baugrenzen umschlossenen Bauraum im Süden an einer vom Havelweg abzweigenden Erschließungsstraße fest, jeweils für 2-geschossige Gebäude. Die im Planungsgebiet möglichen Gebäudestrukturen wurden bislang nicht realisiert. Für den südlichen Bauraum ist das auch nicht möglich, da die im Deckblatt 2 festgesetzte Erschließungsstraße aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse bislang nicht erstellt werden konnte.

Um nun eine Bebauung des kompletten Planungsgebietes auf Basis der bestehenden Eigentumsverhältnisse zu ermöglichen – die Innenerschließung soll nunmehr von der Neißestraße aus über einen Privatweg erfolgen – wird der Bebauungsplan durch Deckblatt 28 geändert. In diesem Zusammenhang werden die Festsetzungen auch den heutigen Gegebenheiten angepasst.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Planungsgebiet ist im Deckblatt 2 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Geschossigkeit (max. II als E+1), der Baugrenzen und der GRZ von 0,4 sowie der GFZ von 0,8 lassen sich für den Planungsbereich folgende Werte ermitteln: max. mögliche Grundfläche 1.124m² und max. mögliche Geschossfläche 2.247m².

Die Dachneigung wurde mit 20-25° für ein Satteldach festgesetzt, Dachgauben, Kniestöcke und Dachgeschossausbauten sind unzulässig. Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus der zulässigen Traufhöhe von 6,50m über gewachsenem Boden.

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen bei einer maximalen Traufhöhe von 2,50m. Als Einfriedung wurden höchstens 1,00m hohe Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung festgesetzt.

Grünordnungsplanerische Festsetzungen fehlen im Deckblatt 2 im Planungsbereich gänzlich.

2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist die Darstellung „W“ für Wohnbauflächen enthalten. Das Deckblatt Nr. 28 entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar.

2.3 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert, das Maß der baulichen Nutzung wird reduziert und die Erschließung lediglich durch einen Privatweg ergänzt. Es werden auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da lediglich Wohnbebauung in Einzel- oder Doppelhäusern geplant ist. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

2.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Da sich die zulässigen Grund- und Geschossflächen und somit auch die zulässigen GRZ und GFZ gegenüber dem bis jetzt rechtsverbindlichen Bebauungsplan reduzieren (siehe Punkt 4.2.2) und sich sowohl die öffentlichen Verkehrsflächen als auch die Flächen der Privatgrundstücke (inkl. Privatweg) nicht ändern, kann davon ausgegangen werden, dass sich der naturschutzrechtliche Eingriff nicht erhöht. Dementsprechend ist auch kein Ausgleich hierfür notwendig.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in Auloh im Stadtteil Frauenberg und umfasst 2936m². Es wird begrenzt im Nordwesten von der Neißestraße, im Nordosten und Osten von der bestehenden und geplanten Bebauung am Havelweg, im Südosten von landwirtschaftlichen Flächen und im Südwesten und Westen von der Bebauung an der Neißestraße.

3.2 Geländeverhältnisse, Vegetation und Fauna

Das Planungsgebiet liegt im Mittel auf etwa 382m üNN und ist im Wesentlichen eben. Der Geltungsbereich stellt sich größtenteils als Wiesenfläche dar. Im Planungsgebiet befindet sich eine größere Gehölzstruktur mit roten Hartriegeln und Pfaffenhütchen sowie einer Traubenkirsche, die sich entlang einer ca. 30cm hohen Geländekante (das Gelände fällt von Norden nach Süden hin zur landwirtschaftlichen Fläche ab) entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze entwickelt hat. Die Höhe der Gehölzstruktur entwickelt sich von etwa 4m Höhe am östlichen Ende bis auf ca. 10m Höhe (die Traubenkirsche) im Westen. Hier befinden sich auch Vorkommen der Mönchsgrasmücke und der Kohlmeise. Im südlichen Teil der Wiesenfläche im Anschluss an die Gehölzstruktur hat sich eine Sukzessionsfläche, ebenfalls mit roten Hartriegeln und Pfaffenhütchen, entwickelt. Entlang der Neißestraße befinden sich im Gehwegbereich zwei Winterlinden (*Tilia cordata*). Ansonsten ist das Planungsgebiet frei von Gehölzen.

4. Planungskonzept

4.1 Allgemein

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.

Es werden fünf Bauparzellen eingeplant, davon drei als Einzelhäuser und zwei an der Neißestraße als Einzel- oder Doppelhäuser. Die Firstrichtung der Gebäude orientiert sich an der bestehenden Bebauung, dadurch ergibt sich bezüglich der Hauptwohnseite eine südöstliche Ausrichtung. Die Ausrichtung orientiert sich auch am Bestand, berücksichtigt aber gleichzeitig – in Abwägung mit dem Bestand – die Belange des Klimaschutzes entsprechend der Novelle des BauGB vom 22.07.2011 durch die Möglichkeit der Nutzung solarer Einträge (passive Nutzung oder Solaranlagen).

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem ursprünglichen Bebauungsplan und dem Deckblatt 2 gefolgt, da weiterhin die Etablierung einer Wohnstruktur angedacht ist.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Es ist eine Grundfläche von insgesamt 812m² und eine Geschossfläche von insgesamt 1332m², verteilt auf 5 von Baugrenzen umschlossenen Bauräumen, festgesetzt. Die Planung orientiert sich am tatsächlichen Bestand, der das im ursprünglichen Bebauungsplan und auch im Deckblatt 2 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (siehe Punkt 2.1) unterschreitet. Diese Reduzierung der Geschossfläche und der Grundfläche wird aber aufgrund der konkreten baulichen Entwicklung in der näheren Umgebung, der Tatsache, dass ein Privatweg für die Erschließung der südlichen Bereiche etabliert wird, ohne den aber der südliche Bereich trotz einer entsprechenden Festsetzung aufgrund der fehlenden Erschließung kein Baurecht hätte und aufgrund dessen, dass zu den angrenzenden Bereichen außerhalb des Umgriffs die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden müssen, um die Nachbarn nicht unzulässig zu benachteiligen (die Festsetzungen des Deckblattes 2 sind entlang der Neißestraße so konzipiert, dass bisher die Abstandsflächen weitgehend eingehalten wurden) als hinnehmbar betrachtet, ein unzulässiger Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundstücksbesitzer ist somit nicht gegeben.

Die Höhenentwicklung und die Geschossigkeit orientiert sich am Deckblatt 2. Als Wandhöhe wurde 6,50m festgesetzt (von OK öffentliche Verkehrsfläche aus). Im Vergleich zur Traufhöhenfestsetzung bezogen auf das natürliche Gelände aus dem Deckblatt 2 ist diese Festsetzungsart praktikabler. Die Geschossigkeit (max. II) des Deckblattes 2 wurde übernommen. Die Dachneigung wurde ebenfalls übernommen.

4.2.3 Bauweise

Die Lage der Baukörper wird durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen orientieren sich allerdings nicht an der relativ offenen Grenzziehung aus dem Deckblatt 2. Aus städtebaulichen Gestaltungsgründen und um die bauliche Situation der Umgebung mit aufzunehmen wurden relativ enge Baufenster gewählt. Die drei südlichen Gebäude wurden als Einzelhäuser festgesetzt, die beiden an der Neißestraße als Einzel- oder Doppelhäuser. Dies entspricht der tatsächlich vorhandenen Situation in der Umgebung. Das rechtskräftige Deckblatt hat nur offene Bauweise festgesetzt. Dies hätte auch Hausgruppen ermöglicht, die aber im näheren Umgriff so nicht vorhanden sind.

4.2.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung (siehe Punkte 4.2.3 und 4.2.4) wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Innerhalb des Planungsgebietes sind die Abstände der Gebäude (ohne Garagen) so groß, dass keine Überlappung von Abstandsflächen stattfindet. Die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude ist gewährleistet.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Die langgestreckten zweigeschossigen Wohnbauten erhalten entsprechend der Umgebung flache Satteldächer (Neigung 20°, siehe Punkt 4.2.2).

Die Garagen erhalten begrünte Flachdächer und ordnen sich den Wohnbauten unter.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind für den Planungsbereich keine grünordnungsplanerischen Festsetzungen getroffen.

Entlang der südlichen Grenze befindet sich eine größere Gehölzstruktur mit nördlich anschließender Sukzessionsfläche (siehe Punkt 3.2). In Folge der Abwägung mit anderen Belangen (Erschließung erfolgt nicht mehr von Süden, Baufenster weisen einen Abstand von mehreren Metern von der Grünstruktur auf, Erhaltung des Lebensraumes für die vorgefundenen Vogelarten) wurde die Gehölzstruktur als zu erhalten festgesetzt. Die Sukzessionsfläche wird nicht als zu erhalten festgesetzt, da hierdurch die Bebaubarkeit eingeschränkt werden würde und in Abwägung mit dem Baurecht des Deckblattes 2 eine weitere diesbezügliche Reduzierung (siehe Punkt 4.2.2) nicht mehr als angemessen betrachtet wird.

Für die Grundstücke selbst wird als Pflanzgebot ein Baum pro Einzel- oder Doppelhausgrundstück gemäß der beiliegenden Artenliste für Gehölzpflanzungen in den privaten Grünflächen festgesetzt. Zusätzlich werden alle nicht für die Erschließung benötigten Freiflächen (private Verkehrsflächen) als private Grünfläche festgesetzt.

Von den sich im Gehwegbereich der Neißestraße befindenden beiden Bäume wird der westliche als zu entfernen festgesetzt, da er sich im Bereich einer Grundstückseinfahrt befindet. Als gleichwertiger Ersatz wurde in unmittelbarer Nähe ein zu pflanzender Baum der gleichen Art (*Tilia cordata*, Winterlinde) festgesetzt. Bei der Neupflanzung sind aufgrund der sich im Gehwegbereich befindenden Leitungstrassen der Kabel Deutschland, der Deutschen Telekom, und der Stadtwerke Landshut (Elektro) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten. Hierbei ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ unbedingt zu beachten. Der zweite Baum im Bereich des Gehwegs der Neißestraße bleibt erhalten.

5. 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.

6. Erschließung

Zentraler Grund für die Bebauungsplanänderung ist, dass durch das Fehlen der in Deckblatt 2 festgesetzten Erschließungsstraße im Süden eine Realisierung der südlichen Bebauung nicht möglich ist. Daher wurde das Erschließungskonzept für diesen Bereich geändert. Die Erschließung erfolgt nun von der Neißestraße aus, wobei die drei zurückgesetzten Parzellen über einen Privatweg an die Neißestraße angebunden werden. Die Dimensionierung des Privatweges erfolgt anhand der für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge notwendigen Breiten.

Der sich im Geltungsbereich des Deckblattes befindende Gehweg inkl. der beiden Stellplätze entlang der Neißestraße wird nicht verändert.

Im Bereich der Neißestraße befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), der Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom. Außerdem liegt in der Neißestraße ein Schmutzwasserkanal. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und

Entsorgungsleitungen im Bereich des neu zu erstellenden Privatweges. In den Hinweisen durch Text wird der von den einzelnen Leitungsträgern angegebene notwendige Vorlauf dargestellt.

7. Grundwassersituation, Baugrund und Versickerung

Das Baugebiet liegt nicht in einem vom Wasserwirtschaftsamt als hochwassergefährdet eingestuften Bereich. Grundwasser ist auch bei hohen Ständen erst ab einer Tiefe von mind. 2,00m unter OK best. Gelände zu erwarten. Dies haben Messungen an den umliegenden Grundwassermessstellen ergeben (höchster gemessener Stand: 379,70üNN an Pegel UI 65/28 westlich des Planungsgebietes). Es ist aber aufgrund der Grundwasserstände notwendig, Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen. Daher wird in Punkt 1 der Hinweise durch Text eine entsprechende Empfehlung abgegeben.

Aufgrund der in Auloh bisher vorgefundenen Untergrundverhältnisse (siehe z.B. Bodengutachten des Büros Prof. Dr.-Ing. Frank Schweitzer zum Bebauungsplan 07-85/3b, „Auloh, Erweiterung zwischen bestehender Bebauung - LAs 14 - Verbindungsstraße LAs 14/Mirlach“, Deckblatt 3 vom 30.07.1999 und Bodengutachten des IB Geoplan zum Bebauungsplan 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße“ vom 28.02.2005) kann man davon ausgehen, dass sich unterhalb des Mutterbodens und einer Deckschicht aus Feinsanden und Schluffen ab einer Tiefe von maximal 2,50m (manchmal auch schon ab einer Tiefe von 50cm) kiesiger Untergrund befindet. Es wird dennoch empfohlen, für jedes einzelne Bauvorhaben ein Bodengutachten zu erstellen, aus dem sich Empfehlungen für die Gründung ableiten.

In die kiesigen Schichten ist, im Gegensatz zu den schluffigen oder feinsandigen Schichten prinzipiell auch eine Versickerung möglich. Hierfür ist allerdings, soweit vorhanden, eine dauerhafte Durchdringung der Deckschichten durch Bodenaustausch notwendig. Die in Auloh vorgefundenen Grundwasserhöhen lassen eine Versickerung ebenfalls zu (siehe oben). Somit wird festgesetzt, dass die anfallenden Niederschlagswässer auf dem eigenen Grundstück zu versickern sind, außer wenn dies im Ausnahmefall aufgrund ungewöhnlicher Untergrundverhältnisse technisch nicht möglich ist. Dies gilt im Prinzip auch für den Privatweg, der die Grundstücke erschließt. Für diesen wurde ein 1m breiter Streifen auf der Westseite festgesetzt, in dem das auf den Privatweg anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann. Zu beachten sind hier allerdings die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

In ganz Auloh gilt ein Einleitungsverbot für Niederschlagswasser. Sollte eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück entgegen der oben stehenden Ausführungen nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in Abstimmung mit den Stadtwerken aber ausnahmsweise und nur im Einzelfall in die Kanalisation eingeleitet werden. Dies ist gegebenenfalls durch ein geeignetes Bodengutachten seitens des Grundstücksbesitzers nachzuweisen. In die Hinweise durch Text wurde unter Punkt 3 eine entsprechende Textpassage integriert, ebenso in den Punkt 6 der Festsetzungen durch Text.

8. Immissionsschutz

Die Belastung aus dem Verkehrslärm der Neißestraße wurde durch eine schalltechnische Untersuchung seitens des Büros Hooch-Farny mit Datum 08.08.2012 auf Basis der Verkehrszahlen aus dem Verkehrsmodell Landshut mit Prognosehorizont 2025 verifiziert. Hierbei ergaben sich in der Nachtzeit Überschreitungen von bis zu 5 db(A) bzgl. der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA (45 dB(A)) an den West- Nord- und Ostfassaden der Parzellen 1 und 5; für tagsüber wurden geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte (55 dB(A)) an den Nordfassaden der Parzellen 1 und 5 ermittelt. Somit ist die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohngebäude notwendig. Da aufgrund der städtebaulichen Gesamtsituation mit Berücksichtigung der Umgebung keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind, werden passive Maßnahmen (entsprechende Grundrissorientierung, wenn dies nicht möglich ist: automatische Belüftungsführungen / -systeme / -anlagen) an den betroffenen Fassaden festgesetzt. Für die Außenwohnbereiche sind keine Festsetzungen notwendig, da für jede Parzelle zumindest auf der Südseite die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA am Tag unterschritten werden und somit immer ein geschützter Außenwohnbereich vorhanden ist.

9. Bodenordnung

In das Planungsgebiet sind drei private Grundstücke mit verschiedenen Grundstückseigentümern einbezogen. Eine privatrechtliche Regelung der Grundstücksangelegenheiten erfolgt vor Satzungsabschluss.

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 – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen 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. Kampfmittel und Altlasten

Es ist nicht davon auszugehen, dass im Planungsgebiet Kampfmittel oder Altlasten vorhanden sind. Die historische Recherche hat hierfür keine Anhaltspunkte erbracht.

12. Auswirkungen der Planung

Durch die Realisierung der nun geplanten Wohnbebauung mit zwei Doppelhäusern und drei Einzelhäusern (maximal 10 Wohneinheiten) ist mit ca. 25 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen. Bei Realisierung der vier Gebäude des bisher rechtsgültigen Deckblattes 2 wäre mit ca. 15 zusätzlichen Bewohnern zu rechnen gewesen. Aus der überarbeiteten Planung ergibt sich also ein Mehr von ca. 10 Einwohnern innerhalb der Geltungsbereiches des Deckblatt 28.

13. Flächenbilanz

Geltungsbereich **2.936 m²**

Nettobauland **2.808 m²**

Öffentliche Flächen:

Fußweg 108 m²

| | | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| öffentliche Parkfläche | 20 m ² | |
| | 128 m² | 128 m² |

Private Flächen:

| | | |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Grundfläche Bebauung | 812 m ² | |
| private Grünfläche | 1.657 m ² | |
| Versickerungsflächen | 29 m ² | |
| private Verkehrsfläche (Privatweg) | 153 m ² | |
| private Verkehrsfläche nicht einzäunbar | 154 m ² | |
| Wertstoff/Müll | 3 m ² | |
| | 2.808 m² | 2.808 m² |

Grundfläche 1 (Grundfläche Bebauung)

$$\text{GRZ} = \frac{812 \text{ m}^2}{2.611 \text{ m}^2} = 0,31$$

Grundfläche 2 (Grundfläche Bebauung + private Verkehrsflächen nicht einzäunbar)

$$\text{GRZ} = \frac{966 \text{ m}^2}{2.611 \text{ m}^2} = 0,37$$

Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

$$\text{GFZ} = \frac{1.332 \text{ m}^2}{2.611 \text{ m}^2} = 0,51$$

Parzellengrößen:

| | | | |
|------------|--------------------|------------|--------------------|
| Parzelle 1 | 523 m ² | Parzelle 4 | 451 m ² |
| Parzelle 2 | 551 m ² | Parzelle 5 | 466 m ² |
| Parzelle 3 | 620 m ² | | |

| | |
|--|----------|
| Anzahl der öffentlichen Stellplätze | 2 |
| Anzahl der privaten Stellplätze | 0 |

14. 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 § 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 Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den 27.09.2012
STADT LANDSHUT

Landshut, den 27.09.2012
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den privaten Grünflächen

(siehe auch Festsetzungen durch Text Punkte 3 und 4.1)

Laubbäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Acer campestre „Elsrijk“ | Feld-Ahorn |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |

Kleinkronige Bäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

| | |
|------------------------|-----------------------------|
| Crataegus x prunifolia | Pflaumenblättriger Weißdorn |
| Malus sylvestris | Holz -Apfel |
| Prunus avium ´Plena´ | Gefüllte Vogel-Kirsche |

Obstbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10

| | |
|------------------|---------------------|
| Juglans regia | Walnuss |
| Malus domestica | Apfel in Sorten |
| Prunus avium | Kirsche in Sorten |
| Prunus domestica | Zwetschge in Sorten |
| Pyrus communis | Birne in Sorten |

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

| | |
|------------------------|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung) |
| Carpinus betulus | Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung) |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus * | Pfaffenhütchen |
| Forsythia europea | Goldglöckchen |
| Ligustrum vulgare * | Liguster (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung) |
| Lonicera xylosteum * | Gemeine Heckenkirsche |
| Syringa vulgaris Hybr. | Flieder in Sorten |
| Sambucus nigra * | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana * | Wolliger Schneeball |

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Clematis vitalba | Gewöhnliche Waldrebe |
| Hedera helix | Efeu |
| Humulus lupulus | Hopfen |
| Pharthenocissus tric. ´Veitchii´ | Wilder Wein |
| Lonicera caprifolium | Echtes Geißblatt |
| Lonicera henryi | Immergrünes Geißblatt |
| Lonicera periclymenum | Wald-Geißblatt |