

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT 4

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 07-85/3a

„AULOH, Erweiterung zw. bestehender Bebauung – LAs 14 – Verbindungsstraße LAs 14 / Mirlach“
mit Änderung eines Teilbereiches des
Bebauungsplanes Nr. 07-85 „Auloh“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Allgemeines

Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan 07-85/3a „Auloh, Erweiterung zw. bestehender Bebauung – LAs 14 – Verbindungsstraße LAs 14 / Mirlach“ setzt im Planungsgebiet zwei mit Baugrenzen umschlossenen Bauräume, jeweils für 2-geschossige Einzelhäuser (I+D) fest. Zudem sind vor allem im Nordosten des Planungsgebietes umfangreiche Baumbestände festgesetzt. Die im Planungsgebiet möglichen Gebäudestrukturen wurden bislang nicht realisiert.

Aus Gründen der besseren Vermarktbarkeit und um den aktuellen Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen beantragt der Grundstückseigentümer eine Neuarrondierung der Fläche mit den Flurnummern, 680/17, 680/181, 680/182 und 680/183. Insbesondere wird die Schaffung von Baurecht für vier Einzelhäuser unter weitestgehender Berücksichtigung des umfangreichen, jedoch nur teilweise schützenswerten Hecken- und Baumbestandes angestrebt.

In diesem Zusammenhang werden die Festsetzungen auch den heutigen Gegebenheiten angepasst.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Planungsgebiet ist im Bebauungsplan 07-85/3a als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Geschossigkeit (max. II als E+D), der Baugrenzen und der GRZ von 0,2 sowie der GFZ von 0,2 lassen sich für den Planungsbereich folgende Werte ermitteln (ohne Garagen): max. mögliche Grundfläche 400m² und max. mögliche Geschossfläche 800m². Zusätzlich ist noch eine Fläche von ca. 45m² als Nebenanlagen für Garagen festgesetzt.

Die Dachneigung wurde mit 35° für ein Satteldach festgesetzt, dazukommt ein Kniestock von max. 70cm. Die Belichtung der Dachgeschosse hat über Dachgauben (ausnahmsweise Dachflächenfenster bei WCs, Bädern und Speichern) zu erfolgen.

Garagen und Nebengebäude sind bezüglich Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen bei einer maximalen Traufhöhe von 2,75m. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb des Bauraumes bzw. innerhalb entsprechend bezeichneter Nebenanlagenflächen zulässig. Als Einfriedung wurden höchstens 1,10m hohe Holzzäune, zu Nachbargrundstücken hin auch entsprechend hohe Maschendrahtzäune festgesetzt.

Im Planungsgebiet wurde umfangreicher Baumbestand als zu erhalten festgesetzt. Dieser ist vor allem im Nordosten des Planungsgebietes, wo bisher keine Baufenster festgesetzt waren, vorzufinden.

Das Deckblatt 4 berührt außerdem einen kleinen Teil des Bebauungsplanes 07-85 „Auloh“. Für den vom Deckblatt 4 betroffenen Bereich ist eine Straßenverkehrsfläche (Verlängerung Elbestraße in Kanalstraße) mit 6,00m Breite festgesetzt. Diese wurde jedoch nie realisiert, es wurde lediglich ein eigenständiges Flurstück in einer Breite von 2,00m gebildet, das sich im Eigentum der Stadt Landshut befindet.

2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist für das Planungsgebiet die Darstellung „W“ für Wohnbauflächen enthalten. Der nordöstliche Teil ist zudem als Baufläche mit Grünfunktion dargestellt. Das Deckblatt Nr. 4 entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan, auch da im Deckblatt 4 umfangreiche grünordnerische Festsetzungen erfolgen. Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar, davon den nordöstlichen Teil ebenfalls als Baufläche mit Grünfunktion.

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 und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Aufgrund des umfangreichen Gehölzbestandes im Planungsgebiet wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt. Ergebnis war, dass gegenüber dem bisher rechtskräftigen Planstand ein zusätzlicher Ausgleich von 750m² notwendig. Der Ausgleich erfolgt auf der Ökokontofläche am Stallwanger Graben (Fl.Nr. 593/20, Gem. Frauenberg). Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist Teil der Begründung.

Zusätzlich wurde eine speziell artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Prüfung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens hat ergeben, dass unter Einhaltung der genannten Schutzmaßnahmen und Überwachung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist ebenfalls Teil der Begründung.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in Auloh im Stadtteil Frauenberg und umfasst 2.586m². Es wird begrenzt im Nordwesten von der Kanalstraße, im Südosten von einem Abzweig der Elbestraße sowie im Nordosten und Südwesten von der bestehenden und geplanten Wohnbebauung entlang der Kanalstraße und der Elbestraße.

3.2 Geländeverhältnisse, Vegetation und Fauna

Das Planungsgebiet liegt im Mittel auf etwa 381,50m üNN und ist im Wesentlichen eben. Das parkartige Grundstück ist charakterisiert durch zahlreiche größere Laubbäume und weist als strukturreicher, aber nicht mehr genutzter Garten teilweise wertvollen Baumbestand (v.a. ca. 15 m hohe Buchen, siehe Baumbestandsplan B 200.1 vom Mai 2012) auf. Randlich sind 2 - 3- m bzw. 3 – 7 m hohe Laubhecken aus Flieder, Spiere, Esche, Duftjasmin, Spitzahorn Forsythie und Kirsche vorhanden, die übrigen Flächen stellen sich als verbrachte Altgrasbestände dar. Bezüglich der Fauna ist im Planungsgebiet im Wesentlichen mit dem Vorkommen diverser Vogelarten zu rechnen. Die diesbezüglichen Auswirkungen werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht.

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 vier Bauparzellen als Einzelhäuser eingeplant. Die Firstrichtung der Gebäude entlang der Kanalstraße orientiert sich an der bestehenden Bebauung, dadurch ergibt sich bezüglich der Hauptwohnseite eine südöstliche Ausrichtung. Die Firstlinien der beiden südlichen Gebäude steht senkrecht dazu, um eine südwestliche Ausrichtung mit gleichzeitiger Abkehr von der Straße (Stich Elbestraße) zu ermöglichen. 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 bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan gefolgt, da weiterhin die Etablierung einer Wohnstruktur angedacht ist.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Es ist, inkl. der Garagen, eine Grundfläche von insgesamt 786m² und eine Geschossfläche von insgesamt 1186m², verteilt auf 4 von Baugrenzen umschlossenen Bauräumen, festgesetzt. Es erfolgt somit eine deutliche Steigerung des Baurechts, was aber dem Gebot der Innenentwicklung folgt. Somit wird vermieden, dass entsprechende Flächen in noch nicht erschlossenen Lagen im Außenbereich bebaut werden müssten, was zu einer Verringerung der Flächenversiegelung führt. Ermöglicht wird das in diesem Fall, weil die bisher durch umfangreiche Baumstrukturen gekennzeichneten Flächen im Nordosten des Planungsgebietes einer Bebauung zugeführt werden können, ohne dass die Gehölzstrukturen übermäßig beeinträchtigt werden.

Die Höhenentwicklung und die Geschossigkeit orientieren sich an der Umgebung. Als Wandhöhe wurde 6,50m festgesetzt (von OK Straße aus). Die Geschossigkeit (max. II) des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde übernommen (dort I+D). Die Garagen sind als eingeschossige, untergeordnete Anbauten an die jeweiligen Hauptbaukörper festgesetzt (einmal mit gedecktem Freibereich zwischen Garage und Hauptbaukörper).

4.2.3 Bauweise

Die Lage der Baukörper wird durch Baugrenzen definiert. Die Gebäude wurden als Einzelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlich vorhandenen Situation in der Umgebung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie dem bisher rechtswirksamen Bebauungsplan.

4.2.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung (siehe Punkte 4.2.2, 4.2.3 und 4.3) werden die Baukörper bzgl. der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO ausreichend definiert. Innerhalb des Planungsgebietes sind die Abstände der Gebäude (ohne Garagen) so groß, dass keine Überlappung von Abstandsflächen stattfindet. Gegenüber den Nachbargrundstücken werden die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO nicht in allen Fällen eingehalten. Im Bereich des westlichen Baufensters gibt es Unterschreitungen hin zum neu geplanten Fußweg und der Fl.Nr. 680/31, im Bereich des östlichen Baufensters ergeben sich Unterschreitungen zum Abzweig der Elbestraße und zur Fl.Nr. 680/29 hin. Diese Unterschreitungen werden allerdings als hinnehmbar betrachtet, da jeweils die sonnenabgewandte Nordseite der Bestandsgebäude betroffen und die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude gewährleistet ist. Ebenso gibt es Unterschreitungen zur Kanalstraße hin. Auch dies ist hinnehmbar, da nördlich der Kanalstraße keine Bebauung vorhanden oder (auch langfristig) vorgesehen.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Die Dachneigung wurde entsprechend dem tatsächlich vorhandenen Bestand reduziert auf 28-32° gegenüber mind. 35° bisher. Somit ist die Ausbildung von Dachgeschossen nicht mehr möglich – das bisher festgesetzte Dachgeschoss wird durch ein normales Obergeschoss ersetzt. Die Garagen erhalten extensiv begrünte Flachdächer.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind für den Planungsbereich umfangreiche Baumbestände festgesetzt; das parkartige Grundstück ist charakterisiert durch zahlreiche größere Laubbäume. Bei einer Ortsbegehung hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen nicht in Gänze mit dem vorhandenen Baumbestand übereinstimmen. Daher wurde ein Baumbestandsplan erstellt, der die vorhandenen Gehölzstrukturen nicht nur örtlich bestimmt, sondern auch Wertigkeiten festlegt. Auf dieser Basis wurde der Gesamtentwurf der Bebauung so konzipiert, dass ein Großteil der Bäume erhalten werden kann. Für die unvermeidlichen Rodungen wurden Ersatzpflanzungen (Vogelkirschen – *Prunus avium*) festgesetzt. Die bestehenden Hecken entlang der Südwest- und der Südostgrenze des Planungsgebietes wurden als nicht erhaltenswert eingestuft und können entfernt werden; stattdessen wurden entlang der Südwestgrenze (3,00m breit) sowie zwischen den Parzellen (2,00m breit) Heckenneupflanzungen aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*) festgesetzt, die diesbezüglich eine Aufwertung mit sich bringen. Die durch die Entfernungen und Neupflanzungen von Gehölzen entstehende Eingriff wurde in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit aufgenommen und entsprechend bewertet (siehe Pkt. 2.4).

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-Wärme-gesetz (EEWärmeG) hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

6. Erschließung

Das Planungsgebiet wird im Nordosten von der Kanalstraße und im Südwesten von der Elbestraße (mit Stichstraße) erschlossen. Beide Straßen sind Bestand und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Gleichzeitig wurde anstatt der im Bebauungsplan Nr. 07-85 festgesetzten Straßenverbindung zwischen Elbe- und Kanalstraße die Realisierung einer Geh- und Radwegverbindung auf der Flurnummer 680/76 als Anbindung zum Erhardsteg und an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 9 „Auwaldreste am Altheimer Staussee“. Durch diese Verbindung werden die angrenzenden Bereiche direkt an den Isarradweg angeschlossen, womit auch das städtische Radwegenetz gestärkt wird.

Für die privaten Verkehrsflächen auf den Grundstücken, die der Zufahrt zu den jeweiligen Garagen dienen wurde zur Minimierung der Versiegelung Mineralbeton mit Rieselabstreu, Rasenpflaster oder Schotterrasen als zu verwendende Materialien festgesetzt.

7. Grundwassersituation, Baugrund und Versickerung

Das Baugebiet liegt nicht in einem vom Wasserwirtschaftsamt als hochwassergefährdet eingestuftem Bereich. Grundwasser ist im Mittel ab einer Tiefe von 1,50m unter OK best. Gelände zu erwarten. Es ist daher 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 erst einmal 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. Aufgrund der Nähe zur Isar ist jedoch auch mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen, dass an einigen Stellen auch nicht versickerungsfähiger Untergrund vorzufinden ist. Es wird dementsprechend empfohlen, für jedes einzelne Bauvorhaben ein Bodengutachten zu erstellen, aus dem sich Empfehlungen für die Gründung und Aussagen zur Sickerfähigkeit des Untergrundes ableiten.

Die in Auloh vorgefundenen Grundwasserhöhen lassen zumindest eine oberflächige 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 der oben geschilderten Möglichkeit, dass nicht versickerungsfähiger Untergrund vorgefunden wird, technisch nicht möglich ist. 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 technisch 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 (siehe oben) seitens des Grundstücksbesitzers nachzuweisen. In die Hinweise durch Text wurde unter Punkt 3 eine entsprechende Textpassage integriert.

8. Immissionsschutz

Die Belastung durch Automobilverkehr auf der Kanal- und auf der Elbestraße ist gering bis mäßig, so dass hieraus keine unzumutbaren Lärmbelastungen zu erwarten sind. Durch Rad- und Fußgänger-verkehr ist allgemein ohnehin keine Lärmbelastung zu erwarten.

9. Bodenordnung

In das Planungsgebiet sind vier private Grundstücke mit derzeit zwei verschiedenen Grundstückseigentümern, sowie ein Grundstück für den Fußweg, der sich im Eigentum der Stadt Landshut befindet, einbezogen. Eine Neuregelung bzgl. der überplanten Grundstücke ist nicht notwendig..

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 vier Einzelhäusern (maximal acht Wohneinheiten) ist mit ca. 20 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen. Bei Realisierung der beiden Gebäude des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes 07-85/3a wäre mit ca. 10 zusätzlichen Bewohnern zu rechnen gewesen. Aus der überarbeiteten Planung ergibt sich also ein Mehr von ca. 10 Einwohnern innerhalb der Geltungsbereiches des Deckblatt 4.

13. Flächenbilanz

Geltungsbereich	2.586 m²
Nettobauland	2.487 m²

Öffentliche Flächen:

öff. Geh- und Radweg	99 m ²	
	99 m²	99 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	600 m ²	
private Grünfläche	1.664 m ²	
Nebenanlagen+Garagen+Carports	223 m ²	
	2.487 m²	2.487 m²

Grundfläche 1 (Grundfläche Bebauung)

$$\text{GRZ} = \frac{823 \text{ m}^2}{2.487 \text{ m}^2} = 0,33$$

Grundfläche 2 (Grundfläche Bebauung + private Verkehrsflächen nicht einzäunbar)

$$\text{GRZ} = \frac{963 \text{ m}^2}{2.487 \text{ m}^2} = 0,39$$

Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

$$\text{GFZ} = \frac{1.222 \text{ m}^2}{2.487 \text{ m}^2} = 0,49$$

Parzellengrößen:

Parzelle 1 (westlich)	630 m ²	Parzelle 3 (östlich)	622 m ²
Parzelle 2 (nördlich)	613 m ²	Parzelle 4 (südlich)	622 m ²

Anzahl der öffentlichen Stellplätze **0**

Anzahl der privaten Stellplätze **0**

Ausgleichsflächen:

Ausgleichsflächenbedarf		750 m²
Ausgleichsfläche extern tatsächlich	300 m ²	
Faktor		2,5
Ausgleichsfläche extern anrechenbar		750 m²
Ausgleichsfläche aus Ökokonto		300 m²

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 13.07.2012
STADT LANDSHUT

Landshut, den 13.07.2012
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor