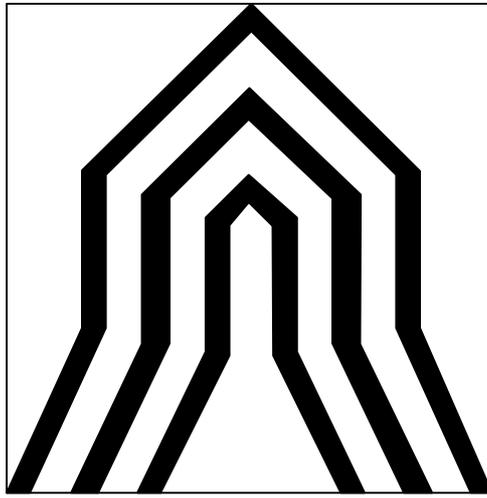


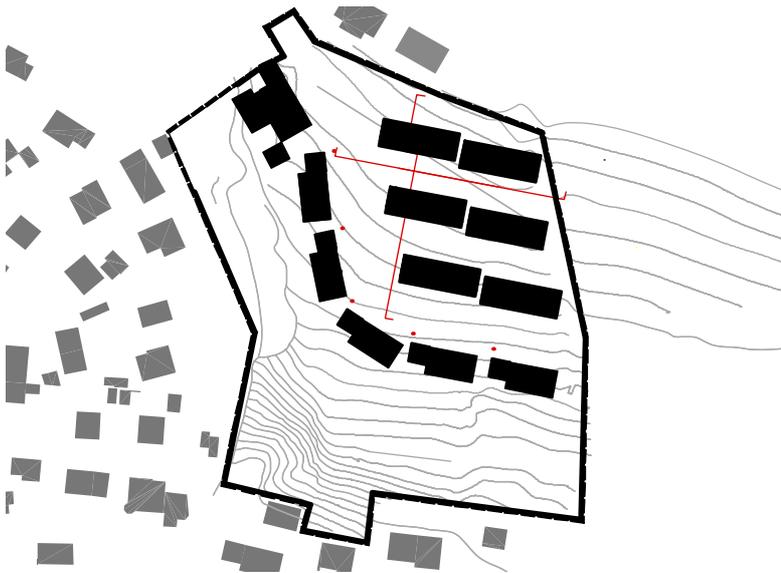
Stadt Landshut

BAUREFERAT
AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG



BEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 09-15/4 „NÖRDLICH DER STRASSE AM STEINLECH“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Übersicht M 1:2500

Bebauungsplan

Hörmannsdorf, den 28.11.2003
i.d.F. vom 25.10.2012
redaktionell geändert am 01.03.2013

architektur oberpriller architekten stadt . planung

jakob oberpriller dipl.-ing. univ. architekt, stadtplaner BDA, DASL, DWG, reg.baumeister
am schöllgraben 18, 84187 hörmannsdorf, t: 08702.91480 f: 08702.91339
www.oberprillerarchitekten.de e-mail: mail@oberprillerarchitekten.de

Grünordnungsplan

Landshut, den 28.11.2003
i.d.F. vom 25.10.2012
redaktionell geändert am 01.03.2013

brenner

landschaftsarchitekten

freiraumplanung
am buchenhang 10,
tel:0871/42986 fax:41891

städtebau ökologie
84036 landshut
mail@buero-brenner.de

TEXTLICHE HINWEISE:

1. Allgemeine Gebäudegestaltung

1.1. Höhenlage und Geländeänderungen

Eine Sockelausbildung sollte vermieden werden. Die Einpassung der Baukörper in das Gelände ist anzustreben, dabei sollten die notwendigen Geländeänderungen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

1.2. Konstruktion und Außenhaut

Es wird empfohlen für die Fassaden der Hauptbaukörper

- glatte Außenputze,
- nur horizontal oder vertikal gegliederte Holzverkleidungen und
- für die Wandflächen nur einfarbige, matte Anstriche in Weiß oder in hellen Farben zu verwenden

Anbauten, Garagen, Nebengebäude und Carports können in Leichtbauweise ausgeführt und beispielsweise mit einer Holzschalung verkleidet werden. Der Anschluss von Anbauten sollte mind. 0,30m unterhalb der Traufe der Hauptbaukörper erfolgen.

Die Tragfähigkeit des Bodens ist bei jedem Bauvorhaben eigenverantwortlich zu prüfen.

1.3. Dachüberstände

Es wird empfohlen giebelseitig entweder einen Dachüberstand von mehr als 0,80m auszuführen, oder ganz darauf zu verzichten. Dachrinnen und Verblechungen sollten verzinkt bzw. in titanisiertem Zinkblech oder in Edelstahlblech ausgeführt werden.

1.4. Untergeordnete Bauteile, Balkone und Laubengänge

Untergeordnete Vorbauten im Sinne des Art. 6, Abs. 3 Satz 7 BayBO sollten nur mit einer rechteckigen Grundform und einer kubisch klaren Bauform ausgeführt werden.

1.5. Nicht einzäunbare Flächen

Die nicht einzäunbaren Flächen nach Punkt 5.2 der Festsetzungen sollten vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich gestaltet werden.

Als Nutzungen für diese Flächen werden vorgeschlagen:
zusätzliche Besucherstellplätze über das vorgeschriebene Maß hinaus, Kommunikationsfläche mit Hausbank, Hausbaum, Spielfläche für Kinder

1.6. Leitungstrassen

Bäume sind so zu pflanzen, dass sie zu den Kabeltrassen mindestens 2,50m Abstand haben. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Hierbei ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

2. Energiesparendes Bauen

Die zulässigen Haustypen im Bebauungsplanbereich wurden im Hinblick auf Energieeinsparung und optimale Sonnenenergienutzung entwickelt. Die Hausformen ermöglichen bei entsprechender Ausführung hohe Energiegewinne durch Sonneneinstrahlung, was positiv zur gesamten Energiebilanz des Hauses beiträgt.

Die Südfassade der Hauptbaukörper sollte mit ausreichend großen Glaselementen ausgebildet sein, um die einfallende Sonnenstrahlung als zusätzlichen Energiegewinn bei der Wärmebedarfsberechnung berücksichtigen zu können.

Die Nordseite sollte einen Fensteranteil von max. 20% haben, um Wärmeverluste zu minimieren.

Als zusätzliche Maßnahme wird der Einbau von Sonnenkollektoren und Solarzellen empfohlen, dafür bieten sich vielfältige Möglichkeiten an den Haupt- oder Nebengebäuden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau von Energiesparhäusern, sowie Maßnahmen, die zu einem geringeren Verbrauch an fossilen Energieträgern führen (z. B. Solarenergienutzung) mit verschiedenen staatlichen Programmen gefördert werden.

Die thermische Nutzung von Erdwärme und/oder Grundwasser oder der Betrieb von Heizölverbraucheranlagen ist ggf. anzeigepflichtig gemäß § 49 WHG i. V. m. Art. 30 BayWG. Es besteht auch ggf. eine Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung.

Ansonsten wird auf das in der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 verabschiedete Energiekonzept der Stadt Landshut und die einschlägige Gesetzgebung – Energieeinsparungsgesetz EnEG, Energieeinsparverordnung EnEV, Erneuerbare Energien Gesetz EEG, Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, EEWärmeG – hingewiesen.

3. Hinweise zur Grünordnung

Dem Bebauungsplan ist ein Regelschnitt zur Gestaltung des Straßenraumes beigegeben. (Schnitt D-D)

Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann.

Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung der im Plan oder durch Text festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 in der jeweils gültigen Fassung möglich.

Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen sollen in Mieten mit einer Basisbreite von 3m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von maximal 1,50m angelegt werden. Flächenlagerungen sollten nicht höher als 1m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich zum Schutz mit einer Decksaat zu versehen.

Wasserhaushalt

Anfallendes Niederschlagswasser darf im Gebiet nicht versickert werden.

Es ist eine Wasserrückhaltung anzustreben. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann getrennt gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten (Regenwassernutzungsanlage) genutzt werden. Die technische Ausstattung von Rückhalteeinrichtungen ist vom jeweiligen Bauherrn bzw. Planer eigenverantwortlich nachzuweisen.

Anfallendes Drainagewasser ist in jeder Parzelle in belüfteten Sammelschächten aufzufangen und mittels einer Pumpe über Rückstau eben der Kanalisation zuzuführen. Die Ausführung dieses Anlagenteils wird durch die Stadtwerke Landshut festgelegt.

Spielplätze

Zum Schutz der Kinder ist bei einer Spielplatzbepflanzung auf Pflanzen zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. März 1975 als giftig gekennzeichnet wurden.

Artenliste zur Gehölzauswahl in den privaten Grünflächen

Die mit * gekennzeichneten Ziergehölze sind vor allem im engeren Umfeld der Gebäude zu verwenden.

Großbäume : Verwendung als Solitär, mind. H 4xv D.B. 16-18

Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Berg-Ahorn / Spitz-Ahorn Sorten	Acer pseudoplatanus / A. platanoides in Arten und Sorten
Sommer-Linde / Winter-Linde	Tilia platyphyllos / Tilia cordata in Arten und Sorten
Obstbäume, Hochstämme mind. StU 12/14 und Kleinbäume, als Hochstämme H 3xv STU 16-18 oder Heister Höhe mind. 125	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Zierapfel*	Malus in Sorten
Schwarzer Maulbeerbaum	Morus nigra
Vogel-Kirsche	Prunus avium und Sorten (z.B. `Plena`)
Zierkirsche*	Prunus serrulata 'Kanzan'
Chinesische Birne*	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Eberesche	Sorbus aucuparia, oder Sorte 'Edulis' in Arten und Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria, oder Sorten 'Magnifica oder 'Majestica'
Elsbeere	Sorbus torminalis
Obstbäume in Sorten	
Sträucher, v. Str. mind. 5 Triebe 60-100	
Kupfer-Felsenbirne *	Amelanchier lamarckii
Sauerdorn	Berberis in Sorten
Schneeflockenstrauch *	Chionanthus virginicus
Kornelkirsche	Cornus mas
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weiß-Dorn	Crataegus monogyna
Sternchenstrauch (Deutzia) *	Deutzia x magnifica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Goldglöckchen *	Forsythia intermedia
Faulbaum	Frangula alnus
Kolkwitzie *	Kolkwitzia amabilis
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylsteum
Pfeifenstrauch *	Philadelphus coronarius, Philadelphus virginalis
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Rosen	Rosa in Arten
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Flieder*	Syringa vulgaris in Sorten
Gemeine Eibe	Taxus baccata (nur im Schatten, Vorsicht giftig)
Wolliger Schneeball /Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana, Viburnum opulus
Weigelia*	Weigela florida
Berensträucher in Sorten	

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung. Spanndrähte oder Klettergerüste sind als Kletterhilfen vorzusehen. Kletterpflanzen mind. 3xv Co. 100-150

Schlänger/Ranker für Spanndrähte, relativ starkwüchsig :

Kiwi*	Actinidia chinensis, oder Sorte 'Weiki'
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Waldrebe	Clematis in Sorten
Hopfen	Humulus lupulus
Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Schling-Knöterich	Polygonum aubertii
für Klettergerüste, schwachwüchsiger, nur an geschützten Südseiten :	
Kletterrosen	Rosa in Sorten
Echter Wein (Wein-Rebe)	Vitis vinifera

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09-15/4 „Nördlich der Straße Am Steinlech“ mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Landshut.

Geltungsbereich:

Fl.Nrn. 316/19 (Teilfläche), 328, 328/3 (Teilfläche), 328/6 Gemarkung Achdorf

1. Planungsrechtliche Situation

1.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Nur im Süden und im Westen sowie in einem schmalen Streifen entlang der östlichen Grenze sind gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Landschaftsplan stellt die Wohnbauflächen als Siedlungsflächen dar. Die Darstellung in den Grünflächen ist unterteilt in geplante gliedernde und abschirmende Grünflächen und in landschafts- und ortsbildprägende Gehölze. Der Vegetationsbestand im westlichen Bereich des Planungsgebietes ist geschützt nach Art. 13e BayNatSchG.

1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Untergrundsituation im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes läßt eine konventionelle Bebauung nicht zu. Im Zuge der Planung wurden Baugrundgutachten erstellt, die die Beschaffenheit des Untergrundes untersucht und daraus Maßnahmen entwickelt haben, die eine Bebauung des Hanges doch ermöglicht hätte. Da aber entsprechend § 9 BauGB keine Festsetzungsmöglichkeiten bestehen, solche Maßnahmen festzusetzen, wäre eigentlich im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes Festsetzungen zu treffen gewesen, die eine Bebauung nicht zugelassen hätten.

Von Seiten eines Investors wurde nun ein Vorhaben- und Erschließungsplan für den nordöstlichen Teil des Planungsgebietes vorgelegt. Mit Hilfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes kann nun doch eine Bebauung in dem fraglichen Bereich ermöglicht werden, da im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechend § 12 Abs. 3 eine Gemeinde nicht an Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist und entsprechende Regelungen auch in dem abzuschließenden Durchführungsvertrag getroffen werden können. Aus diesem Grund wurde das Verfahren seitens der Stadt Landshut umgestellt und nun die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angestrebt. Der Investor hat sich verpflichtet, in seiner Eigenschaft als Vorhabensträger die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Durchführungsvertrag

niedergelegten Maßnahmen durchzuführen inkl. der zur notwendigen Sicherung des Hanges bei Etablierung einer Bebauung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst auch Gebiete außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dies ist notwendig, da sonst im Westen und Süden des Planungsgebietes ein unbepannter Innenbereich entstehen würde und eine geordnete städtebauliche Entwicklung – angelehnt an den städtebaulichen Rahmenplan „Am Steinlech“ – nicht mehr gewährleistet wäre. Die Erweiterung des Planungsgebietes um Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt somit entsprechend den Anforderungen des § 12 Abs. 4 BauGB.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Der neu überplante Bereich liegt im Stadtteil Achdorf im südöstlichen Stadtgebiet von Landshut südlich an das Ende der Wernstorfer Straße angrenzend. Im Norden wird es von einer bereits bestehenden Bebauung begrenzt, den östlichen Abschluss bildet ein Heckensaum aus Haselnusssträuchern. Im Süden grenzt die Bebauung an der Straße Am Steinlech an und die westliche Begrenzung wird von dem mit Bäumen bestandenen Steilhang der ehemaligen Kiesgrube gebildet. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat eine Größe von 1,6245 ha.

3. Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt auf einem nach Südsüdwest abfallenden Hang zwischen 457 und 430 m üNN. Der Hang hat im bebaubaren Bereich eine Neigung von ca 13%, im nicht bebaubaren Randbereich (ehemalige Kiesgrube) mehr als 100%. Für den Bereich des städtebaulichen Rahmenplanes "Am Steinlech" wurden mehrere Bodengutachten angefertigt sowie - auch im Planungsgebiet - einige Inklinometermessungen durchgeführt. Ergebnis war, dass der Hang möglicherweise zu Kriechbewegungen neigt (im Osten des Gebietes des städtebaulichen Rahmenplanes ist ein Hangrutsch bekannt). Daher wurde zur Vorbereitung der konkreten Planung im fraglichen Teil des Planungsgebietes (Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan, siehe Ziffer 1.2) ein geotechnischer Bericht¹⁾ erstellt, in dem die Tragfähigkeit des Baugeländes untersucht wurde und das Anhaltspunkte für Maßnahmen zur Stabilisierung des Hanges liefert. Für die Gründung der Gebäude ist ein weiteres Baugrundgutachten erforderlich in dem die Belastung des Hanges durch die vorgesehenen Bauwerke zu berücksichtigen ist. Für die Bereiche der Tiefgarage zwischen den Häusern sollte eine Setzungsberechnung durchgeführt werden.

1) Der geotechnische Bericht wurde mit Datum vom 19.06.2012 vom Büro IFB Eigenschenk, Deggendorf erstellt und kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

4. Bauliche Nutzung, Planungsziele

4.1 Flächenzusammenstellung

Geltungsbereich				16.254 m²
Nettobauland				9.311 m²
Gewerbeflächen				0 m²
Öffentliche Flächen:				
Straßenverkehrsfläche			0 m ²	
Fußweg			0 m ²	
Radweg			0 m ²	
öffentliche Grünfläche			43 m ²	
interne Ausgleichsfläche (öffentlich)			0 m ²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung			1.744 m ²	
Stellplätze (wenn nicht direkt im Straßenraum)			0 m ²	
Versorgungsfläche			0 m ²	
Gewässerfläche			0 m ²	
			1.787 m²	1.787 m²
Private Flächen:				
Grundfläche Bebauung			2.384 m ²	
private Grünfläche			10.678 m ²	
interne Ausgleichsfläche (privat)			0 m ²	
private Verkehrsfläche			1.048 m ²	
Nebenanlagen+Garagen+Carports			424 m ²	
Wertstoff/Müll			41 m ²	
			14.575 m²	14.575 m²
Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)				
durch Baulinien und Baugrenzen	GRZ		2.384 m ²	
festgesetzt			9.311 m ²	= 0,26
Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)				
	GRZ		4.200 m ²	
			9.311 m ²	= 0,45

Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

Jetzt 3 Vollgeschosse!

GFZ

6.370 m²

9.311 m²

=

0,68

Parzellengrößen:

Parzelle 1

1.371 m²

Parzelle 3

684 m²

Parzelle 5

700 m²

Parzelle 2

615 m²

Parzelle 4

718 m²

Parzelle 6

705 m²

Parzelle 7

4.517 m²

Anzahl der öffentlichen Stellplätze

7

Anzahl der privaten Stellplätze

49

Ausgleichsflächen:

Ausgleichsflächenbedarf

2189 m²

Ausgleichsfläche intern tatsächlich

0 m²

Faktor

-

Ausgleichsfläche intern
anrechenbar

0 m²

Ausgleichsfläche extern tatsächlich

2189 m²

Faktor

1

Ausgleichsfläche extern
anrechenbar

2189 m²

Ausgleichsfläche aus Ökokonto

0 m²

4.2 Städtebauliche Planungsziele

Für das Gebiet „Am Steinlech“ wurde eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet, die als Entscheidungsgrundlage für die weitere Stadtentwicklung in diesem Bereich dient. Der Umgriff dieser Rahmenplanung umfasst eine ca. 13,5 ha große Landschaftsfläche, die zwischen der Bebauung am Englbergweg im Osten, der Veldener Straße im Süden, der Wernstorfer Straße im Westen und der Pfarrfeldstrasse im Norden liegt.

Im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung „Am Steinlech“ wurden städtebauliche, landschaftliche und ökologische Parameter untersucht und Vorschläge für Bauflächen und Baustrukturen, Erschließung, Erholungsflächen, Grünflächen und ökologische Ausgleichsflächen aufgezeigt. Es wurde ein zukunftsorientiertes Ordnungssystem entwickelt, als Grundlage für die nachfolgende geordnete Entwicklung des Gebiets im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, entsprechend den Planungszielen der Stadt. Die Bauleitplanung wird auf dieser Basis in

einzelnen Schritten, nach dem jeweiligen Bedarf und der Verfügbarkeit der Grundstücke verwirklicht werden.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09-15/4 „Nördlich der Straße Am Steinlech“ wird für einen Teil dieses Gebiets eine verbindliche Bauleitplanung entwickelt.

Für das Bebauungsplangebiet war ursprünglich (Vorentwurf) eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Reihenhäusern vorgesehen. Nun sollen im Bereich der Reihenhäuser 6 Mehrfamilienhäuser entstehen.

Die Baukörper der Einfamilienhäuser westlich und südlich der neuen Wohnstraße sind dem Verlauf der Straße und der Topographie folgend mit der Längsseite nach Westen bis Süden ausgerichtet, was sowohl einen idealen Ausblick ins Tal, als auch eine gute bis optimale Ausnutzung der Sonnenenergie ermöglicht und eine enge Verknüpfung der Wohnräume mit dem Garten auf der Sonnenseite schafft.

Nördlich und östlich der Wohnstraße sind die Mehrfamilienhäuser situiert, die eine geringe Baukörperhöhe aufweisen und mit der Breitseite nach Süden ausgerichtet sind, was in Verbindung mit der durch die Topographie bedingten Höhenstaffelung einen idealen Ausblick und eine optimale Besonnung ermöglicht, sowie aktive und passive Solarenergienutzung und die enge Verknüpfung der Wohnräume mit dem Garten. Vom Büro oberprillerarchitekten wurde die Besonnung der Wohnungen im Winterhalbjahr untersucht. Die Ergebnisse sind in den Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse können die in der Planung vorgesehenen relativ engen Abstände zwischen den drei Zeilenbauten, die die in der BayBO vorgesehenen Abstandsflächen von 1 H unterschreiten, akzeptiert werden.

Für die Einfamilienhäuser sind Satteldächer vorgesehen, für die Mehrfamilienhäuser Flachdächer mit Dachterrassen, als Reaktion auf die ideal nach Südsüdwest ausgerichtete Hanglage, die einen optimalen Ausblick bietet.

Durch das Heranrücken der Einfamilienhausbaukörper an die Straße wird eine spürbare räumliche Definition der Wohnstraße geschaffen. Ein straßenbegleitender, mit Bäumen bepflanzter Mehrzweckstreifen steigert die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Freiräume und schafft zusammen mit den unmittelbar an den Straßenraum angrenzenden Garagen und nicht eingezäunten Vorplätzen einen abgestuften Übergang vom öffentlichen zum privaten Bereich. Der Mehrzweckstreifen dient vor den Garagen als Erweiterung des 3,00m tiefen Garagenvorplatzes. Die verschiedenen Nutzungen (Baumstandort, Stellplätze, Garagenvorbereich) des Mehrzweckstreifens wurden so festgesetzt, dass keine Konflikte der Nutzungen untereinander entstehen.

Im Westen, Süden und Osten wird das Baugebiet durch bestehende landschaftliche Strukturen begrenzt, im Norden schließt bestehende Bebauung an.

5. Bodenordnung

Die Fläche gehört mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 328/3 und den Teilflächen des Grundstücks Nr. 316/19, das sich im Eigentum der Stadt Landshut befindet einem Eigentümer, deshalb ist es nicht notwendig eine Umlegung durchzuführen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Wernstorfer Straße aus über eine neue Wohnstraße. Diese endet vorläufig in einem provisorischen Wendehammer. Die Dimension des Wendehammers wurde mit den bauamtlichen Betrieben abgestimmt. In der Rahmenplanung „Am Steinlech“ (s. 4.2 Städtebauliche Planungsziele) wurde bereits eine Erweiterung der Bebauung über den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplans hinaus nach Osten angedacht. Die Straße soll dann weitere 10 Einzelhäuser erschließen.

Im öffentlichen Straßenraum sind Flächen für Besucherstellplätze entlang des Mehrzweckstreifens vorgesehen.

Anstatt der ursprünglich vorgesehenen Reihenhäuser sind nun sechs Mehrfamilienwohnhäuser mit jeweils 5 Wohnungen geplant, die mit einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen entlang der Straße versehen sind und ansonsten fußläufig mit Wohnwegen erschlossen werden. Eine Durchwegung des Quartiers von Nord nach Süd schafft kurze Wege und trägt zur Gemeinschaftsbildung bei.

Eine im Norden des Gebiets geführte Verlängerung der Wernstorfer Straße dient der Erschließung des neuen Baugebiets mit der Bebauungsplan-Nr. 09-15/2b „Südlich der Pfarrfeldstraße – Teilbereich b“, das zeitnah als nächster Abschnitt planerisch ausgearbeitet werden soll.

Die Straßen wurden mit einer Breite von 5,00m und einem Mehrzweckstreifen von 2,00m Breite ausreichend breit auch für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge konzipiert. Auch die geplanten Kurvenradien sind diesbezüglich ausreichend konzipiert. Die Garagen an der Süd- und Westseite der Wohnstraße wurden aufgrund der Hangsituation lediglich mit einem 3,00m tiefen Vorbereich konzipiert. Dies ist ausreichend, da der Mehrzweckstreifen als 2,00m breiter Vorbereich dient und aufgrund der zu erwartenden geringen

Verkehrsbelastung – auch im Falle einer Verlängerung der Straße in den Bereich des sich im Aufstellungsverfahren befindenden Bebauungsplan 09-15/6 „Südlich Pfarrfeldstraße – Westlich Englbergweg“ keine Verkehrsbehinderungen durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge zu erwarten sind. Eine Ausnahme bildet die nordwestlichste Parzelle (EH 1a, Fl.Nr. 328/3). Dort sind zwei Garagenzufahrten geplant, von der die südliche tief in das Grundstück hineinragt, um die dort zulässige Gebäudekubatur einer entsprechenden Nutzung zuführen zu können. Die tiefe Garagenzufahrt ist im Süden der Fl.Nr. 328/3 aufgrund der dort flachen Hangneigung möglich.

6.2 Feuerwehrzugänge und -zufahrten

Die öffentlichen Flächen wurden so geplant, dass die Bestimmungen der DIN 14090 eingehalten werden.

Für die notwendigen Feuerwehrzugänge und -zufahrten im privaten Bereich sind ausreichend geeignete Flächen vorhanden. Die genaue Lage wird im Zuge der Objektplanung festgelegt.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Wohnstraße kann von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Der temporäre Wendehammer reicht zum Wenden der Fahrzeuge für die begrenzte Zeit aus, bis die Straße im Zuge der nächsten benachbarten Bauleitplanung weitergebaut wird.

Die entstehende Bebauung wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Koordinierung bzw. die Erstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen obliegt dem Vorhabensträger im Rahmen der Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Für die Gewährleistung der Müllentsorgung der Geschosswohnungsbauten sind entlang der südwestlichen Erschließungsstraße insgesamt drei Standorte als zentrale Sammelplätze zur Müllbereitstellung am Abholtag festgesetzt.

Aufgrund der Bodenverhältnisse (Hangbewegungen) kann das Baugebiet aus Sicherheitsgründen nicht an die städtische Gasversorgung angeschlossen werden. Die thermische Nutzung von Erdwärme und/oder Grundwasser oder der Betrieb von Heizölverbraucheranlagen sind wasserrechtlich von Relevanz, deshalb besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i. V. m. Art. 30 BayWG und ggf. eine Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung.

Die erforderliche Löschwasserversorgung im Brandfall wird durch das öffentliche Frischwassernetz sichergestellt.

Bezüglich Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Bäume sind

so zu pflanzen, dass sie zu den Kabeltrassen mindestens 2,50m Abstand haben. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

7. Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

8. Niederschlagswasser, Stau- und Sickerwasser

Diverse Baugrunduntersuchungen im gesamten Bereich des städtebaulichen Rahmenplanes „Am Steinlech“ haben ergeben, dass sowohl das Niederschlagswasser von den Dächern und den versiegelten Bereichen als auch das Stau- und Sickerwasser von evtl. erforderlichen Dränagen wegen Hangrutschgefahr nicht an Ort und Stelle versickert werden darf. Die Ableitung des Niederschlags- und Dränagewassers wird mit einem Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt mit einem maximalen Abfluss von 30 l/s abgeleitet, wobei 20l/s aus dem Bereich des Bebauungsplanes 09-15/2b und aus einem Teilbereich des Bebauungsplanes 09-15/6 eingerechnet sind, folglich also der Abfluss vom im Planungsgebiet anfallendem Niederschlagswasser auf 10l/s beschränkt ist (s. Konzept Oberflächenableitung Ferstl-Ing. GmbH; s. auch Punkt 3. Beschaffenheit des Baugebietes - Bodengutachten; s. Textliche Festsetzungen Ziff. 7),

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über den bestehenden Regenwasserkanal in den Rossbach.

Die Einleitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist normalerweise nicht erlaubt (entsprechend Entwässerungssatzung der Stadt Landshut). Aufgrund der Hangsituation wird von den Stadtwerken jedoch ausnahmsweise die Einleitung erlaubt. Anfallendes Drainagewasser ist in jeder Parzelle in belüfteten Sammelschächten aufzufangen und mittels einer Pumpe über Rückstauenebene der Kanalisation zuzuführen. Die Ausführung dieses Anlagenteils wird dann durch die Stadtwerke Landshut festgelegt.

Die Herstellung der Entwässerungsanlagen unterliegt dem Vorhabensträger des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

9. Wasserschacht

Beim in den Bebauungsplan als Hinweis eingezeichneten Wasserschacht auf Fl. Nr. 328 handelt es sich um eine gefasste Schichtwasserquelle, die in historischer Zeit seit etwa 200 Jahren als Wasserstelle für das ehemalige Anwesen Am Steinlech 37 diente. Die Quelle liegt in ca. 1 m Tiefe und ist mit 300 l Schüttmenge pro Tag nicht wasserreich.

10. Altlasten

Im Bebauungsplangebiet besteht kein Verdacht auf Altlasten. Auch die im Rahmen verschiedener Bodenuntersuchungen durchgeführten Bohrungen haben keinerlei Hinweise darauf ergeben.

11. Hinweise auf landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass gelegentliche Emissionen aus organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubentwicklung, herrührend von der landwirtschaftlichen Nutzung der das Plangebiet tangierenden landwirtschaftlichen Flächen, nicht ausgeschlossen sind. Diese Emissionen sind zu dulden.

12. Grünordnung und Freiraum

12.1 Bestand und Umgriff

Der Grünordnungsplan ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

Der Bereich wird derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich ist ein wesentlicher Baustein im System der innerstädtischen Grünverbindungen in Nord-Süd-Richtung. Dementsprechend wird bei der Entwicklung des Gesamtgebietes auf eine entsprechend qualitätvolle Grünvernetzung und Fußwegeanbindung geachtet.

12.2 Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 09-15/4 schließt an seiner Nordwestecke an die Wernstorfer Straße an und grenzt im Westen an den mit einer Gehölzstruktur bewachsenen steil abfallenden Hang einer ehemaligen Kiesgrube, der es von der benachbarten Bebauung trennt. Im Süden befindet sich ein eher ländlich geprägtes Anwesen, das weiterhin erhalten bleiben soll. Im Osten wird das Baugebiet durch eine bestehende Heckenstruktur gegenüber der benachbarten landwirtschaftlichen Fläche begrenzt. Im Zuge der Bauarbeiten wird diese Hecke „auf Stock“ gesetzt und nach Abschluss der Arbeiten wieder hergestellt. Die in der Heckenstruktur vorhandene Eiche wird erhalten.

Im Baugebiet selbst wird eine harmonische Straßenraumgestaltung durch die Festsetzung nicht einzäunbarer privater Freiflächen sowie durch die Festsetzung von Baumreihen auf öffentlichem und privatem Grund erzielt. Unter den Baumreihen können Besucherstellplätze angeboten werden. Wertstoffsammelstellen können in die Baumreihen integriert werden.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und zum Schutz des Bodens sind für Zugänge, Hausvorzonen, Stellplätze und Zufahrten entweder als Pflasterbelag oder in wassergebundener Bauweise vorgeschrieben. Seitliche Mehrzweckstreifen im öffentlichen Straßenraum sind als gepflasterte Fläche auszuführen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet nicht möglich ist (siehe Pkt. 8). Dies gilt für alle versiegelten Flächen (auch Pflasterbeläge); nur wassergebundene Flächen bleiben hiervon unberührt.

12.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung ist Bestandteil der Begründung. Im Sinne des Gesamtkonzeptes und zur Sicherung der vorgesehenen Grünzüge soll der nötige Ausgleich in direkter Nähe zu den Baugebieten erfolgen.

Dies geschieht dadurch, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich auf der als „Ausgleichsfläche für weitere Bebauungspläne ‚Am Steinlech‘“ im Bereich des Bebauungsplanes 09-15/5 „Zwischen Am Hiendl und am Steinlech“ nachgewiesen wird.

13. 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 §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 01.03.2013
Stadt Landshut

Rampf
Oberbürgermeister

Landshut, den 01.03.2013
Baureferat

Doll
Baudirektor