

Planung
H. Schranner Dipl.Ing.Architekt
KomPlan

Entwurf
Adlkofen/Landshut, den 26.11.2012

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 § 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung -BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012 (GVBl. S. 633) erlässt die Stadt Landshut die Satzung

BEBAUUNGSPLAN NR. 09-13

"Zwischen Kellerstraße und Ainmillerweg"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Bau GB

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 29.06.2012
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Reisinger
Bauoberrat

Landshut, den 29.06.2012
Baureferat

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. § 13a 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 Bebauungsplans

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1  Allgemeine Wohngebiete
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 2.2 z.B. II Anzahl Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. 2 Vollgeschosse
- 2.4 GR z.B. 112 Grundfläche max. in m²
- 2.5 GF z.B. 224 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 begrünt
- 3.4  Hausgruppe
- 3.5  Einzelhaus

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  private Verkehrsflächen
- 4.2  private Verkehrsflächen (Pflegeweg)
- 4.3  Garagenzufahrt

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

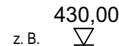
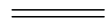
- 5.1  private Grünflächen (Zweckbestimmung: Hausgartennutzung)
- 5.2  private Grünflächen (Zweckbestimmung gliedernde und abschirmende Grünfläche, von jeglicher Bebauung freizuhalten)

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

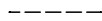
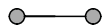
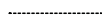
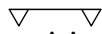
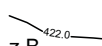
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  Gehölze, zu pflanzen
- 6.2  Obstbaum, zu pflanzen (Ersatzpflanzung)
- 6.3  Nussbaum, zu pflanzen (Ersatzpflanzung)
- 6.4  Gehölzbestand, zu erhalten
- 6.5  Gehölzbestand, zu entfernen
- 6.6  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1  Schallschutzmaßnahmen entsprechend textlichen Festsetzungen
- 7.2  Höhenlage in m über NN
- 7.3.1  Umgrenzung von Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen
- 7.3.2 St Stellplatz privat
- 7.3.3 Ga Garagen
- 7.3.4 Cp Carport
- 7.3.5 Bp Besucherparkplatz in Stauräumen vor Garagen
- 7.4  Stützwand

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	geplante Grundstücksgrenzen
	bestehende Grundstücksgrenzen
z.B. 16/4	Flurstücksnummer
	Bestand Hauptgebäude
	Bestand Nebengebäude
	Abbruch bestehender Gebäude
 z. B. A-A	Gelände- und Gebäudeschnitte, z. B. A-A
z.B. ②	Parzellennummer
 z.B. 422.0	Höhenlinien bestehendes Gelände
	bestehende Böschung

B FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

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 § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012 (GVBl. S. 633), 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).

1. Wohneinheiten

Für die Parzellen Nrn. 1-6 ist max. 1 Wohneinheit pro Parzelle zulässig.

2. Standorte der Garagen und Stellplätze

- Garagen und Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gem. Einschrieb im Bebauungsplan.
- Sämtliche Garagen, Carports und Stellplätze auf den Parzellen Nrn. 1-6 sind zwingend zu errichten.

3. Schallschutz

3.1 Passiver Schallschutz

Falls im Falle von Neu- oder Ersatzbauten in den entsprechend gekennzeichneten Fassaden Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendig sind, sind diese zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{A\text{F}eq} \sim 20 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

3.2 Schallschutznachweis nach DIN 4109

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen (Schallschutznachweis nach DIN 4109).

4. Dachterrassennutzung nur bei Parzellen Nrn. 1-6 bis max. 1/4 der Dachfläche der von der Kellerstraße abgewandten Seite zulässig.
Dachaufbauten nur für Geländer bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig.

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. Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und der Stadtwerke Landshut. Rechtzeitig vor geplanten Baumaßnahmen ist durch den Bauherrn hinsichtlich eventueller Eingriffe, Umbauten oder Veränderungen am bestehenden Netz eine Abstimmung mit den Netzbetreibern herbeizuführen.
3. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.
4. Solaranlagen
Der Einsatz von Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen.
5. Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz umgehend der Stadt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
6. Die Durchfahrbarkeit der Kellerstraße, insbesondere hinsichtlich Müll-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen ist auch während der Bauzeit zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gewährleisten. Eine Inanspruchnahme von öffentlichem Straßenraum zum Zwecke der Bausausführung bedarf vor Baubeginn der Genehmigung des Straßenverkehrsamtes.
7. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.
8. Baugrund
Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen auf Hangsicherung, Gründung, Bauausführung und Niederschlagswasserversickerung wird auf das Baugrundgutachten der Grundbaulabor München GmbH vom 23.09.2012 verwiesen. Die Empfehlungen und Hinweise sind bei der Bausausführung zu beachten. Ein Antrag auf Bauwasserhaltung ist bei den Stadtwerken Landshut zu stellen.
9. Altlasten
Den Ausführungen des Baugrundgutachtens über die auf dem Gelände vorhanden künstlich aufgefüllten Böden mit einer Mächtigkeit von bis zu 2,5 m ist hinzuzufügen, dass das erkundete Auffüllungsmaterial von einer fachkundigen Person zu deklarieren ist. Dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut ist nach Abschluss der Entsorgung eine Aufstellung über die erfolgte Deklaration, die entsorgten Mengen und den Entsorgungsweg vorzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass beim Rückbau des Bestands die Ölzentralheizung unfachmännisch demontiert wurde, wodurch lokal Verunreinigungen mit Heizöl zu erwarten sind.

C FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 ,25

1. Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge

Die unter Ziffer 4.1 der Festsetzungen durch Planzeichen festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind im Bereich der Parzelle 6 in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Der unter Ziffer 4.2 der Festsetzungen durch Planzeichen festgesetzte private Pflegeweg ist aufgrund der Geländeneigung in abgetreppter Form zu errichten und versickerungsfähig als Grün-/ Kiesweg auszuführen.

2. Private Grünflächen - Hausgartennutzung

2.1 Die unter Ziffer 5.1 der Festsetzungen durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen (Hausgartennutzung) sind als Rasen-/ Wiesen-/ Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung ist nur für Zugänge, Aufenthaltsbereiche, -Pflegewege, Terrassen und Außentreppen zulässig.

2.2 Bei den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Flächen der Parzellen 1 - 6 ist je angefangener 250 m² mindestens ein Obst- oder Nussbaumhochstamm gemäß Pflanzliste 3 (siehe Hinweise Nr. 3) oder ein Gehölz 2. Wuchsordnung gemäß Pflanzliste 1 (siehe Hinweise Nr. 3) zu pflanzen. Standort frei wählbar.

3. Private Grünflächen - gliedernd und abschirmend

3.1 Die unter Ziffern 5.2 und 6.6 der Festsetzungen durch Planzeichen festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf Parzellen 1 und 8 als gliedernde und abschirmende Grünflächen zu entwickeln und zu erhalten.

Auf Parzelle 1 erfolgt die Entsiegelung der oberen Terrassenstufen zugunsten autochthon anzusäender und extensiv zu entwickelnder Wiesenflächen, die zusammen mit den auf Parzelle 8 bestehenden Wiesenflächen zweischürig zu pflegen sind. Die Wiesenflächen sind unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu fördern, das Mähgut ist abzufahren, Kalkungen sowie die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu unterlassen.

3.2 Die Überstellung der Wiesenflächen erfolgt mit den nach Planzeichen 6.2 und 6.3 der Festsetzungen durch Planzeichen festgesetzten Obst- und Nussbäumen gemäß Pflanzliste 3 (siehe Hinweise Nr. 3).

3.3 Ergänzend erfolgt die Aufpflanzung dornenreicher Blütenhecken entsprechend den festgesetzten Standorten gemäß Pflanzliste 2 (siehe Hinweise Nr. 3).

4. Dachbegrünung

Die unter Ziffer 3.3 der Festsetzungen durch Text beschriebenen Gründächer sind als extensive Dachbegrünung mit einem zweischichtigen Aufbau in mindestens 0,15 m Stärke auszubilden und mit einer Mischbegrünung aus Gräsern, Sedum und Kräutern zu versehen.

5. Pflanz-/ Saatarbeiten

Die Bepflanzung bzw. die Ansaat der Freiflächen ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und in der, auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

6. Pflege der Gehölzpflanzungen

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Bodenschutz - Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Bei baulichen oder sonstigen Veränderungen ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten.

und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (Basisbreite maximal 3,00m, Kronenbreite maximal 1,50m, Höhe bei Flächenlagerung maximal 1,00m) auf der Fl.Nr. 16 westlich des geplanten Einfamilienhauses zu lagern. Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Als Erosionsschutz ist das Oberbodenlager mit tiefwurzelnenden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Lupine) als Gründüngung anzusäen.

2. Leuchtmittel

Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel zum Schutz der Insekten wird aufgrund der Lage der Bebauung unmittelbar an den zu erhaltenden, gliedernden und abschirmenden Grünzug angeraten.

3. Gehölzverwendung - Pflanzlisten

Die festgesetzte Pflanzung ist im Grundsatz auszuführen, in Abstimmung mit dem Stadtgartenamt bzw. der Naturschutzbehörde sind Abweichungen, die dem Planungsgrundsatz nicht zuwider laufen, hinsichtlich Standort und Artenverwendung möglich.

Pflanzliste 1:

Für die Verwendung Gehölze 2. Ordnung in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU mindestens 16-18 cm, autochthon, sind nachfolgende Arten geeignet:

Acer campestre "Elsrijk"	Feld-Ahorn
Amelanchier lamarckii "Ballerina"	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
und vergleichbare Arten.	

Für die Strauchbegrünung der Hausgärten eignen sich nachfolgende Sträucher in der Qualität Strauch, mindestens 2 x verpflanzt, 60-100 cm, autochthon

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Viburnum spec.	Schneeball in Sorten
Beerensträucher in Sorten und vergleichbare Arten.	

Pflanzliste 2:

Für die Strauchbegrünung eignen sich nachfolgende Sträucher in der Qualität Strauch, mindestens 2 x verpflanzt, 60-100 cm, autochthon

Berberis vulgaris	Berberitze
Rosa canina	Hunds-Rose
Prunus spinosa	Schlehe
und vergleichbare Arten.	

Pflanzliste 3:

Für die Verwendung von Obst- und Nussgehölzen in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU mindestens 14-16 cm, autochthon (Festsetzungen 2.2 und 3.2 zur Grünordnung) eignen sich alle standortheimischen Lokalsorten von Walnuss, Apfel, Birne, Kirsche und Zwetschge.

Die als Ersatzpflanzung vorgesehenen Walnüsse (Festsetzung 3.2 zur Grünordnung) entsprechen der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, StU mindestens 20-25 cm, autochthon.

4. Für die Herstellung der privaten Verkehrsflächen in versickerungsfähiger Bauweise geeignet sind z.B. rasen-/sandverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Kiesflächen .

FESTSETZUNGEN DURCH SCHEMASCHNITTE

