



Deckblatt NR.1
zum
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
NR. 05 - 2
„Südlich am Schmiedlacker“
(im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB)

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan Nr. 70/3 „Moniberg, Erweiterung“, wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 28.08.1995 rechtsverbindlich. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 05 – 2 „Südlich am Schmiedlacker“ (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05- 70/3 „Moniberg - Erweiterung“) wurde am 01.03.2010 rechtsverbindlich.

Um eine zeitnahe Bebauung zu gewährleisten, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 05 – 2 „Südlich Am Schmiedlacker“ durch Deckblatt Nr. 1 unter Beibehaltung der gesamtheitlichen städtebaulichen Gebäudestruktur, der Erschließung und der Grünordnung in einem Teilbereich neu geordnet.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Das Planungsgebiet wird im Landschaftsplan der Stadt Landshut als Siedlungsfläche dargestellt.

Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet der Isarhangleiten an. Es stellt eine wertvolle landschaftsprägende Struktur im Stadtgebiet dar und erfüllt wichtige Funktionen für den Luftaustausch und den Klimaschutz.

2.2. Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Durch die Änderung des VEP Nr. 05-2 „Südlich am Schmiedlacker“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert, das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Geschossigkeit (nur in einem Teilbereich) und der Grundfläche aus Gründen der besseren Vermarktbarkeit leicht erhöht. Die Erschließung bleibt unverändert. 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 die Bebauung mit einer Wohnanlage für 25 Einwohner 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

2.3. Bestehender rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 05 - 2

Das Planungsgebiet ist im VEP Nr. 05-2 „Südlich Am Schmiedlacker“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Festgesetzt sind weiter die Geschossigkeit U+II und II, die Baugrenzen und die GR von max. 646 m² sowie die GF von max. 849 m², bezogen auf den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1:

Die Dachneigung der Hauptbaukörper wurde mit 14-16° für Pultdächer und 20-22° für Satteldächer festgesetzt.

Die maximale Höhe der im Geltungsbereich des vorliegenden Deckblatts enthaltenen Gebäude ergibt sich aus der zulässigen Höhenquote auf der Plandarstellung. Sowohl für den als L-Winkel ausformulierten, südlichen Gebäudekomplex als auch für den zweiten, nördlichen Baukörper wurde die Höhenquote traufseitig ursprünglich auf 467,3 müNN festgesetzt, woraus sich bei 14° Grad Dachneigung eine giebelseitige Höhe von 469 müNN ergab (vorliegende Deckblattplanung 469 bzw. 471 müNN).

Als Einfriedung wurden max. 1,25 m hohe begrünte Drahtzäune ohne Sockel oder lebende Zäune festgesetzt.

Bei Anbauten, Garagen und Carports sind ein Pultdach aus Ziegel mit einer Dachneigung von 12°-15° oder ein Flachdach mit Attikaausbildung und extensive Begrünung festgesetzt.

Bei den grünordnungsplanerischen Festsetzungen sind die privaten Stellplätze und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise vorgesehen (z. B. durch Kiesdecke, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge). Die Hauseingänge sind mit Plattenbelag, Natursteinpflaster oder wassergebundener Decke zu befestigen und die Befestigung der öffentlichen Fußwege sind mit Asphaltdecke, Plattenbelägen oder Pflasterbelag auszuführen. Des Weiteren sind die öffentlichen und privaten Grünflächen als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Je 200 m² privater Grünfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gebunden, insbesondere sind zur Begrünung des Straßenraumes sowie der Platz- und Grünflächen Bäume gemäß Pflanzenauswahl zu pflanzen.

Des Weiteren ist das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zunächst zurückzuhalten und dadurch gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Für die Bemessung des Rückhaltevolumens ist von 15 l/m² versiegelter Fläche auszugehen. Der ohnehin jeweils notwendige Revisionsschacht kann dabei als Rückhalteschacht ausgebildet werden.

2.4. Eingriffsausgleichsbilanzierung

Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 05 – 2 „Südlich Am Schmiedlacker“ gilt als ausgeglichen im Sinne des BNatSchG. Für die vorliegende Deckblattplanung muss ein Ausgleich BNatSchG nur dann erfolgen, wenn die Versiegelung über den bereits genehmigten Umfang hinausgeht.

Die GR des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 05 – 2 „Südlich Am Schmiedlacker“ beträgt für den vorliegenden Geltungsbereich insgesamt 646 m². Im Vergleich dazu beträgt die GR vorliegenden Deckblatt 582 m². Durch die Überplanung ergibt sich somit eine Verminderung der GR um 64 m². Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf nach BNatSchG entsteht somit nicht.

3. BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

3.1. Lage

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen Grundstücke an der Wohnsammelstraße „Am Schmiedlacker“. Das im Plan umgrenzte Gebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 05-70/3 „Moniberg Erweiterung“ und im Bereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 05 – 2 „Südlich Am Schmiedlacker“.

Der 2.077 m² umfassende Geltungsbereich wird im Norden durch die bestehende Wohnsammelstraße Am Schmiedlacker und im Osten durch eine Stichstraße mit Wendehammer begrenzt. Während das Plangebiet im Westen an eine öffentliche Grünfläche angrenzt, bildet im Süden ein öffentlicher Fußweg die Begrenzung des Plangebietes.

3.2. Geländeverhältnisse, Vegetation und Fauna

Das Baugebiet liegt oberhalb des Isartales im Bereich des tertiären Hügellandes am östlichen Stadtrand von Landshut.

Als Teil des Baugebietes „Moniberg – Erweiterung“ findet sich das Plangebiet auf einem stadtbildprägenden Hangrücken wieder, der bis ins Isartal hinaus wirkt. Innerhalb dieses Hangrückens steigen die Höhenlinien von Nordosten, an der B 299 mit ca. 415 mⁿNN, hin zur Carosahöhe im Südwesten, mit ca. 475 mⁿNN, um ca. 60 m an. Südlich zeigen die Höhenlinien einen steilen Geländeabfall zu der in einer Mulde verlaufenden, von Ost nach West ansteigenden Grünlandstraße.

Die Geologie des Baugebietes wird von Osten nach Westen durch die Abfolge von Löß, Lößlehm und Kies (nördlicher Vollsotter) geprägt. Dem entspricht die Abfolge der Böden: Pararendzina - Ackerbraunerde – Braunerde. Daraus abgeleitet ergibt sich für diese Hochflächen der Labkraut-Tannenwald als potentielle natürliche Vegetation, kleinflächig durchmischt mit Wachtelweizen-Buchenwald. Aufgrund der hervorragenden Eignung der Böden für Ackerbau wurde das Planungsgebiet landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung hat sich eine Brachfläche mit ruderalen Hochstaudenfluren und kleinflächigem Strauchbewuchs entwickelt. Es sind im Planungsbereich keine Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten bekannt. Insbesondere sind keine Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie und von streng geschützten Arten der Bundesartenschutzverordnung bekannt. Mit einem Vorkommen ist nicht zu rechnen. Dagegen können europäische Vogelarten i. S. des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie vorkommen. Für die vermutlich vorkommenden, häufigen Vogelarten sind die Verbotstatbestände des Art. 42 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

4. ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSKONZEPTION

4.1. Allgemein

Das Planungsgebiet befindet sich „Am Schmiedlacker“ entlang der Wohnsammelstraße. Es wird durch eine öffentliche Zufahrt mit Wendehammer im östlichen Bereich erschlossen.

Der Planungsbereich als städtebaulich markanter Punkt sowie am Kreuzungspunkt der Wohnsammelstraßen und mit direkter Lage am öffentlichen Grünzug wird durch einen quadratischen Wohnhof besonders herausgearbeitet.

Entgegen der rechtskräftigen Planung sind die Stellplätze der Wohnanlage in Tiefengaragen untergebracht, um die 1,5 Stellplätze pro WE sicherzustellen und die an der Zufahrtsstraße angeordneten oberirdischen gemeinschaftlichen Stellplätze hauptsächlich für Besucher nutzbar zu machen.

4.2. Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

4.3. Festsetzungen zur Bebauung

4.3.1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Nutzung soll beibehalten werden.

4.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Realisierung einer Eigenheimwohnanlage mit hochwertiger Wohn- und Freiraumnutzung. Um eine zeitnahe Bebauung zu gewährleisten ergab sich dabei im Vergleich zur Ursprungsplanung, die noch eine Reihenhauswohnanlage enthielt, eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, welches sich aus der Festsetzung von max. Grund- und Geschossflächen ergibt, sowie ein zusätzliches Geschoss auf dem nordöstlichen Hauptbaukörper.

Die Festsetzung von neuen Höhenquoten dient dem Einfügen des vom Vorhabenträger eingereichten Entwurfs in die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung.

4.3.3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Entsprechend der Vorgängerplanung wird keine Bauweise festgesetzt. Zur Umsetzung des durch den Vorhabenträger vorgeschlagenen Konzepts, wurden Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

4.4. Gestaltungsfestsetzungen

Inmitten der in zwei Winkeln angeordneten Wohnanlage, befindet sich eine nahezu quadratische Hofanlage. Gegenüber der Vorgängerplanung wurden die Ausführung eines Gebäudeteils mit Flachdachterrasse und Flachdach und die Definition von Flächen für Nebengebäude neu festgesetzt.

Im Bereich der Wohnanlage (Karree ähnlich ausformuliert) sieht das neue Deckblatt als Dachdeckungsmaterial zusätzlich Blech vor mit einer Dachneigung von 5° bis 10° (vorher Ziegeldach mit einer Dachneigung von bei 14-16° Pult- und 20-22° bei Satteldächern).

Des Weiteren ist die Anbauzone für Balkone mit Überdachungen vorgesehen, die Nebengebäude sind in ihrer räumlichen Ausdehnungen (L 3,00 m x B 2,00 m x H 3,00 m) und Positionierung fixiert, die Flachdachterrassenüberdachungen müssen rechtwinklig angebrachte, massive Bauelemente sein, (Flächenbegrenzung die Hälfte der Terrassenfläche) und aneinandergebaute Gebäudeteile müssen hinsichtlich der Farbe und der Oberflächen gleich gestaltet und behandelt werden.

4.5. Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der Baufenster (Baugrenzen), der max. zulässigen Wandhöhe, festgesetzt durch Höhenquoten und die Dachneigung wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude ist gewährleistet.

Um die Lage der Baukörper zum privaten Freiraum zu optimieren, sind teilweise von der BayBO abweichende Abstandsflächen notwendig. Ein Brandschutzkonzept wird erstellt, dass die Gebäudeabstände berücksichtigt und integriert.

4.6. Festsetzungen zur Grünordnung

Entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen ist das Pflanzen von standortgerechten Bäumen vorgeschrieben. Durch die, an die jeweilige Freiraumsituation angepasste Grünordnung werden damit folgende gestalterischen Ziele erreicht:

Entwicklung einer straßenbegleitenden Baumreihe entlang der Wohnsammelstraße „Am Schmiedlacker“. Einbindung des Wohngebiets an die angrenzende Bebauung und das Stadtbild unter Berücksichtigung der Fernwirkung durch die exponierte Hanglage des Quartiers.

Betonung von Wegeverbindungen entlang der Südgrenze des Wohngebietes durch begleitende Baumpflanzungen auf privaten Grünflächen.

Durch Pflanzung von Großbäumen auf platzartigen Verkehrs- und Wegeflächen werden diese Freiräume akzentuiert, die Aufenthaltsqualität erhöht.

Mit den einheitlichen Einfriedungen aus Hecken in Kombination mit Maschendrahtzaun werden klar ablesbare Raumkanten geschaffen.

Durch die festgesetzte Pflanzung von standortgerechten Hausbäumen auf privaten Grünflächen ist eine ausreichende Grünstruktur im Quartier gewährleistet.

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) und 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 / VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt über die öffentliche Wohnsammelstraße „Am Schmiedlacker“ bzw. über die davon abzweigende Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung, wo der Stellplatznachweis oberirdisch geführt wurde, werden die Stellplätze nun in der Tiefgarage nachgewiesen. Die an der Zufahrtsstraße angeordneten oberirdischen Stellplätze dienen somit der Abwicklung des durch das Vorhaben hervorgerufenen ruhenden Verkehrs auf privaten Grundstücksflächen. Zusätzlich werden drei öffentliche Stellplätze an der Wohnsammelstraße geschaffen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem durch die städtische Kanalisation.

Die Storm-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Landshut.

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Mülltonnenstandorte zu bringen. Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (wie z. B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden. Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz ausreichend an den ÖPNV angeschlossen.

7. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG, BESEITIGUNG NIEDERSCHLAGSWASSER,

- 7.1.** Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird festgesetzt, dass die privaten nicht eingezäunten Flächen, sowie Zufahrten und auf dem Baugrundstück liegende Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten sind. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten (Regenwassernutzungsanlage) genutzt werden.
- 7.2.** Mit den Stadtwerken Landshut wurde abgestimmt, dass das von den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zunächst zurückgehalten und dadurch gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet wird. Für die Rückhaltung ist bzw. sind entsprechende Zisternen auszubilden. Das anzusetzende Rückhaltevolumen beträgt 15 l/m² versiegelte Fläche.

8. 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 – Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Außenstelle Landshut – 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.“

9. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Durch die Realisierung der nun geplanten Wohnbebauung mit der Wohnanlage (maximal 10 Wohneinheiten) ist mit ca. 25 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen. Bei Realisierung der Bebauung des rechtsgültigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 05 – 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 Geltungsbereiche des Deckblatt Nr. 1.

10. Flächenbilanz (Aller graphisch gezeichneten Flächen)

Geltungsbereich 2.081 m²

Grundstück

Öffentliche Flächen:

Straßenverkehrsfläche	251 m ²	
Fußweg	72 m ²	
öffentliche Grünfläche	34 m ²	
öffentliche Parkplätze	43 m ²	
	400 m²	400 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	582 m ²	
private Grünfläche	626 m ²	
private nicht eingezäunte Grünfläche	153 m ²	
Stellplätze (ST)	106 m ²	
private Verkehrsfläche	192 m ²	
Wertstoff/Müll	22 m ²	
	1.681 m²	1.681 m²

Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude)

	GRZ	582 m ²		
		1.681 m ²	=	0,35

Geschossfläche (Grundfläche + Vollgeschosse ohne DT.)

	GFZ	1.306 m ²		
		1.681 m ²	=	0,78

Anzahl der öffentlichen Stellplätze	3
Anzahl der privaten Stellplätze	17

11. 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 § 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).

Landshut, den 26.04.2013
STADT LANDSHUT

Landshut, den 26.04.2013
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor