

Planung

H. Schraner, Dpl.-Ing. Architekt

lab landschafts.architektur brenner

Entwurf

Adlkofen/Landshut, den 13.12.2012 i.d.F. vom 15.03.2013, redaktionell geändert am 14.06.2013

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 Art. 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. 07-83/2

"Südlich Erfurter Weg" mit integriertem Grünordnungsplan

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 13.12.2012
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Reisinger
Bauberrat

Landshut, den 13.12.2012
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. § 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
- 2.2 z.B. II Anzahl Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. 2 Vollgeschosse
- 2.3 GR z.B. 220 Grundfläche max. in m²
- 2.4 GF z.B. 440 Geschossfläche max. in m²
- 2.5 TWH max.
z.B. 7,00 m maximale Traufwandhöhe, z.B. 7,00 m

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Satteldach mit Firstrichtung
- 3.3  Flachdach begrünt
- 3.4  Flachdach als Terrasse nutzbar, teilweise begrünt
- 3.5  nur Einzelhäuser zulässig, max. 2 WE pro Einzelhaus
- 3.6 a, z.B. 2 WE abweichende Bauweise, mit max. Anzahl der Wohneinheiten, hier: 2

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie
- 4.2  Straßenverkehrsfläche
- 4.5  öffentlicher Fuß- und Radweg
- 4.6  private Verkehrsflächen

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1  private Grünflächen
- 5.2  private Grünflächen, nicht einzäunbar

5.3  öffentliche Grünflächen

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  Bäume/Sträucher zu pflanzen

6.2  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 21a BauBVO)

7.1  Stellplatz privat

7.2 Ga Garage (Garagen sind nur in den gekennzeichneten Bauräumen zulässig)

8. Sonstige Planzeichen

8.1  Garagenzufahrt

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

----- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

○—○ bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 682 Flurstücksnummer



Bestand Hauptgebäude



Bestand Nebengebäude

z.B. ② Parzellennummer



Fläche Bodendenkmal (Nr. D-2-7439-0018)

B: 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. Maß der baulichen Nutzung - Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 90% überschritten werden.

2. Dachneigung

- Parzelle Nr. 1 Satteldach Hauptgebäude Dachneigung 15°
- Parzelle Nr. 2 (Bestandsbauten) Dachneigung von 20°- 40°

C: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Wasserwirtschaft

1. Die Versickerung von Niederschlagswasser hat oberflächlich über die belebte Oberbodenzone (z.B. über Mulden) auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

Öffentliche und private Freiflächen

1. Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung notwendiger Wege, Zufahrten und Terrassen möglich.
2. Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesen- bzw. Rasenfläche mit Baumpflanzungen zu entwickeln und zu pflegen.
3. Die Fuß- und Radwege sind wassergebundene Beläge oder als Pflaster auszubilden.
4. Private befestigte Flächen sowie öffentliche Stellplätze sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, usw.) herzustellen.

Baumpflanzungen

1. Bei Baum- und Heckenpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
2. Pflanzqualitäten jeweils mindestens H 3xv StU 18-20.
3. Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig.
4. Die Erschließungsstraßen und Wege sind wie im Plan dargestellt mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu begrün.
5. Bei der Auswahl der Pflanzarten wird auf die unter „Hinweise zur Grünordnung“ beiliegende Pflanzliste verwiesen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §8a Abs. 1 BNatSchG und §1a BauGB ist im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen. Die Maßnahme zum Ausgleich der Baumaßnahme ist die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese mit heimischen, standortgerechten Obstgehölzen. Die Fläche darf weder gedüngt noch mit Herbiziden oder Pestiziden behandelt werden. Eine Initialbegrünung soll durch Ausbringen einer mit der Naturschutzbehörde abzustimmenden artenreichen Saatmischung, alternativ durch Mulchsaat oder Ausbringen von Heudrusch aus Extensivwiesen stattfinden. Die Fläche wird durch mehrmalige Mahd im Jahr nach dem Ausfallen der Samen ausgehagert. Das Mähgut ist abzufahren.
Es sind heimische, standortgerechte Obstgehölze (Pflanzqualität Hochstamm) zu pflanzen und artgerecht durch Schnitt und Pflege zu entwickeln. Entwicklungspflege: Jährlicher artgemäßer Erziehungsschnitt sowie jährliche Kontrolle der Pflanzverankerungen. Weitere Pflege: Regelmäßiger Schnitt zur Erhaltung der Kronenform, Nachpflanzung bei Ausfällen.
2. Der ermittelte Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches, auf den im Plan entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen Nr. 6.2 gekennzeichneten Flächen gemäß Umweltbericht zu erbringen.

Einfriedungen

1. Zugelassen sind Maschendrahtzäune, Holz- oder Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m mit senkrechter Lattung ohne Sockel, freiwachsende Hecken nur mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzliste).
2. Geschnittene Hecken sind als Einfriedungen unzulässig.

D: HINWEISE DURCH TEXT

1. Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise zu erstellen (z.B. weiße Wanne).
2. Zu Förderung der Energieeinsparung wird auf das "Erneuerbare Energien Wärme Gesetz (EEWärmeG)", gültig seit 01.01.2009 verwiesen. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.
3. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.
4. Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen, die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei guter fachlicher Praxis entstehen können, im Planungsgebiet zu dulden sind.

E: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Pflanzliste

Heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde.

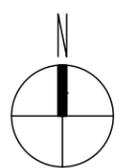
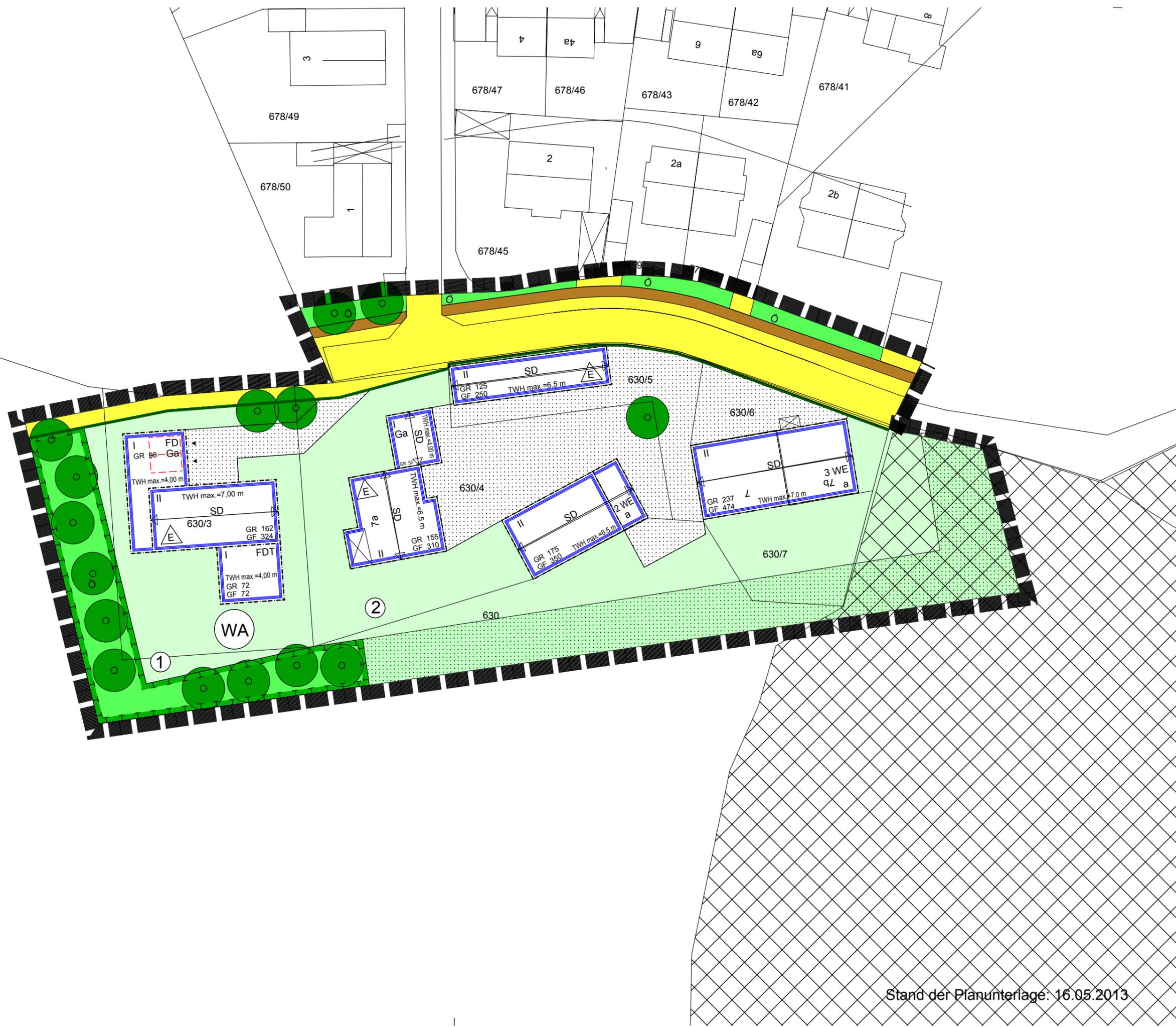
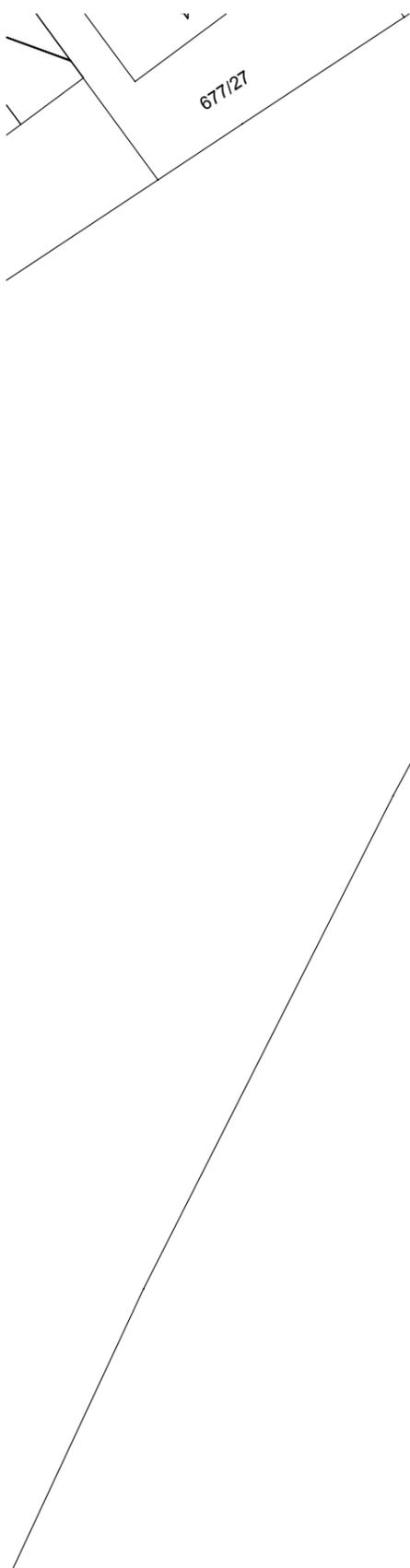
zum Beispiel:

- Obstgehölze
- Prunus avium plena
- Rotblühende Kastanie
- Wildkirsche
- Vogelkirsche
- Zierapfel in Sorten
- Liguster
- Flieder
- Hainbuche
- Schlehe
- Schwarzer Holunder
- Beerensträucher in Sorten
- Hecken

Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

2. Versickerung

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist im Bereich des Bebauungsplanes durch Satzung verboten. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück trotzdem nicht möglich sein, kann mit den Stadtwerken ausnahmsweise und nur im Einzelfall auf Nachweis (z.B. durch ein geeignetes Bodengutachten) eine Sonderregelung getroffen werden, die das Einleiten von Niederschlagswasser in die Kanalisation erlaubt. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.



Maßstab 1:500

Stand der Planunterlage: 16.05.2013