

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 09-15/3 „AN DER LUDWIG-THOMA-STRASSE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Allgemeines

Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan 09-15/3 „An der Ludwig-Thoma-Strasse“ setzt im Planungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest, im westlichen Planungsraum befindet sich ein Baufenster für ein zweigeschossiges (I+D) Doppelhaus. Im östlichen Bereich ist im rechtsgültigen Bebauungsplan kein Baurecht festgesetzt.

Um eine ergänzende Bebauung des zu ermöglichen – die Erschließung erfolgt über die öffentliche Ludwig-Thoma-Strasse – wird der Bebauungsplan durch Deckblatt 1 geändert. In diesem Zusammenhang werden die Festsetzungen auch den heutigen Gegebenheiten angepasst.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Planungsgebiet ist im Bebauungsplan 09-15/3 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist für das Planungsgebiet zusammen mit der benachbarten Flurnummer 357/13, Gem. Achdorf ein zweigeschossiges (I+D) Doppelhaus festgesetzt mit einer Grundfläche von insgesamt 188m² und einer Geschossfläche von 376m², wovon ca. 45% auf den Planungsbereich entfallen. Der Bauraum ist nach Süden hin (Straßenseite) mit einer Baulinie und ansonsten mit Baugrenzen umschlossen. Die Dachneigung wurde mit 45-55° für ein Satteldach festgesetzt, Dachgauben sind als Schleppgauben mit einer Ansichtsfläche von 1,25m x 1,25m und einer Dachneigung von 30-35° zulässig. Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus der zulässigen Traufhöhe von 3,50m über Straßenoberkante.

Es ist ein Bauraum für eine Garage (eingeschossig, Flachdach) mit Baulinie im Osten und ansonsten Baugrenzen direkt nördlich des Weges zum Rossbach festgesetzt. Als Einfriedung zum Straßenraum wurden höchstens 1,00m hohe Holzzäune festgesetzt; zu Nachbargrundstücken und zum Bachufer sind Maschendrahtzäune (h = max. 1,00m) zu verwenden.

Entlang des Roßbaches wurden vier zu erhaltende Bäume festgesetzt. Außerdem ist, soweit durch die genannten vier Bäume nicht bereits abgedeckt, pro 300m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Vorgärten sind ebenfalls mit einheimischen Laub- oder Obstbäumen sowie mit Strauchpflanzungen zu begrünen. Hecken dagegen sind unzulässig.

2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist die Darstellung „W“ für Wohnbauflächen für den wesentlichen Teil des Planungsgebietes enthalten. Nur entlang des Roßbaches ist ein Streifen als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Das Deckblatt Nr. 1 entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich im Wesentlichen als Siedlungsfläche dar. Der Grünstreifen entlang des Roßbaches ist als Bestand dargestellt. Innerhalb dieses Grünstreifens sind im Landschaftsplan bestehende Einzelbäume enthalten.

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, 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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 09-15/3 wurde noch keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Der zulässige Eingriff ist aber als ausgeglichen anzusehen.

Im Planungsgebiet wird die zulässige Grund- und Geschossfläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vergrößert. Da aber durch die Baurechtserweiterung nur eine zulässig GRZ von 0,26 im Planungsgebiet erreicht wird und die Größe der privaten Flächen sich nicht ändert, ergeben sich im Zuge der Änderung durch Deckblatt 1 keine Veränderungen entsprechend den Berechnungsgrundlagen des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Es bleiben somit die Eingriffsfläche (in diesem Fall das ganze Planungsgebiet) und der heranzuziehende Kompensationsfaktor im Vergleich zu den Annahmen für den rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert; es entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

2.5 Gewässerentwicklungskonzept

Gemäß dem sowohl vom Bausenat (Beschl. Nr. 1 vom 11.07.2008) als auch vom Umweltsenat (Beschl. Nr. 5 vom 30.06.2009) im Grundsatz beschlossenen Gewässerentwicklungsplan für die Gewässer 3. Ordnung ist zum Roßbach an dieser Stelle ein Abstand von konkret 10 m einzuhalten. Dargestellt im Bebauungsplan durch das Planzeichen 13.2.1. BauGB (Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern).

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Achdorf und umfasst 892 m². Es wird begrenzt im Norden und Osten von der bestehenden Bebauung, im Süden von der Ludwig-Thoma-Straße und der Wegeverbindung Richtung Rossbach sowie im Westen vom Roßbach.

3.2 Gebäudebestand

Im Osten des Planungsgebietes befindet sich eine Doppelhaushälfte die mit der Grenze des Deckblattes abschließt. Die Firstrichtung des bestehenden Gebäudes verläuft entsprechend der Vorgaben der Bauparzelle des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Das Flurstück wird über die südliche Ludwig-Thoma-Strasse erschlossen. Über die Private Verkehrsfläche ist ein Erreichen des Carports sichergestellt. Da dieses parallel zur Straße angeordnet ist.

3.3 Geländeverhältnisse, Vegetation und Fauna

Das Planungsgebiet befindet sich am Ostufer des Roßbaches, liegt im Mittel auf etwa 410-411m üNN und ist im Wesentlichen eben. Neben der Bestandsbebauung, die sich nicht deckt mit der Planungskonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplans (doppelter Carport statt Einzelgarage;

Nebengebäude auf der Nordseite), stellt sich der Geltungsbereich größtenteils als Gartenfläche dar. Entlang des Roßbaches befindet sich eine Gehölzstruktur, die sich an der südlichen Gartengrenze entlang fortsetzt.

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 wird eine Bauparzelle eingeplant, die als zweigeschossiges (I+D) Doppelhaus festgesetzt wird. Die Firstrichtung der Gebäude orientiert sich an der bestehenden Bebauung, dadurch ergibt sich bezüglich der Hauptwohnseite eine südöstliche Ausrichtung.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Es ist eine Grundfläche von insgesamt 230m² und eine Geschossfläche von insgesamt 371m² festgesetzt. Die Planung orientiert sich am rechtswirksamen Bebauungsplan 09-15/3, und führt diesen in Maß der baulichen Nutzung im westen fort.

Die Höhenentwicklung und die Geschossigkeit orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan. Als Wandhöhe wurde 3,50m festgesetzt (Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut über dem durch die Strasse festgelegtem Gelände). Die Geschossigkeit (max. II als ED mit DG) des Deckblattes 1 wurde vom rechtskräftigem Bebauungsplan übernommen. Die Dachneigung wurde ebenfalls übernommen (SD 45-55°). Im Geltungsbereich des Deckblattes sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

4.2.3 Bauweise, Baulinie und Baugrenze

Die Lage des Baukörpers wird durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Das Baufenster orientiert sich am rechtsgültigen Bebauungsplan 09-15/3. Um die Gebäudesstruktur im Quartier fortzuschreiben wurde die Baukörpertiefe des Bestands aufgenommen und das vorhandene Haus angelehnt an den Bestand der Nachbarbebauung ergänzt.

4.2.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung (siehe Punkte 4.2.2 und 4.2.3) wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken gewährleistet.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Das langgestreckte zweigeschossige Wohngebäude erhält entsprechend der Umgebung ein steiles Satteldach (Neigung 45-55°, siehe Punkt 4.2.2).

Die Garagen erhalten begrünte Flachdächer und ordnen sich den Wohnbauten unter.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind für den Planungsbereich keine grünordnungsplanerischen Festsetzungen getroffen.

Entlang der westlichen Grenze zum Rossbach hin, an der Uferböschung, befindet sich eine Gehölzstruktur die als zu erhalten und zu pflegen festgesetzt wird. Die Laubgehölze auf dem Grundstück sind nach Möglichkeit zu erhalten und zu pflegen.

Die Gehölzstrukturen sind zu erhalten und pro 300m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum (Artenliste siehe Hinweise zur Grünordnung) zu pflanzen.

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-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

6.1 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

Im Bereich der Ludwig-Thoma-Straße befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), der Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom. Außerdem liegt in der Ludwig-Thoma-Straße die Kanalisation (Trennsystem). Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Für die Umverlegung einzelner Anlagen, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Ludwig-Thoma-Straße. In den Hinweisen durch Text wird der von den einzelnen Leitungsträgern angegebene notwendige Vorlauf dargestellt. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

6.2 Abfallbeseitigung

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.

7. Grundwassersituation, Baugrund und Versickerung

In der Begründung zum Bebauungsplan 09-15/3 sind bereits Aussagen zu den Bodenverhältnissen und zur Versickerung enthalten. Die Bodenverhältnisse lassen dem zu Folge einen tragfähigen Baugrund erwarten. Bei lang anhaltenden Niederschlagsperioden und bei Isarhochwasser ist mit einem Ansteigen des Grundwasserspiegels bis Geländeoberkante zu rechnen. Dem entsprechend ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich. Niederschlagswasser ist gedrosselt über eine Zisterne in die Kanalisation einzuleiten, für die neu versiegelten Flächen ist eine Regenrückhaltung von 15 l/m² versiegelter Einleitungsfläche auf dem Grundstück zu erstellen. Aufgrund der Grundwassersituation sind bei Bauvorhaben mit Unterkellerungen entsprechende Bauweisen wasserdichte Wannen, wasserdicht ausgeführte Anschlüsse, wasserdichte Fenster im Kellerbereich notwendig und die Auftriebssicherheit bei der Statik zu berücksichtigen. Notwendig ist aber auch eine ordnungsgemäße Bauausführung. Sie liegt immer in der Verantwortung des Bauherrn.

8. Immissionsschutz

Im Bebauungsplan 09-15/3 sind keine Flächen oder Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt. Dem entsprechend ist, auch aufgrund der Lage (abseits der Veldener Straße und der Bahnanlagen) nicht zu erwarten, dass schallschutztechnische Grenz- oder Orientierungswerte im Planungsgebiet überschritten werden. Schallschutzfestsetzungen sind somit nicht notwendig.

9. Bodenordnung

In das Planungsgebiet sind zwei private Grundstücke mit einem Grundstückseigentümer einbezogen. Bodenordnerische Maßnahmen sind somit 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. Flächenbilanz

Geltungsbereich 892 m²

Nettobauland 892 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	230 m ²	
private Grünfläche	619 m ²	
private Verkehrsfläche	43 m ²	
	892 m²	892 m²

Grundfläche 1 (Grundfläche Bebauung)

GRZ	$\frac{230 \text{ m}^2}{892 \text{ m}^2} =$	0,26
------------	---	-------------

Grundfläche 2 (Grundfläche Bebauung + private Verkehrsfläche)

GRZ	$\frac{273 \text{ m}^2}{892 \text{ m}^2} =$	0,30
------------	---	-------------

Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

GFZ	$\frac{370 \text{ m}^2}{892 \text{ m}^2} =$	0,41
------------	---	-------------

Parzellengrößen:

Parzelle 1 892 m²

Anzahl der privaten Stellplätze 2

12. 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 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Landshut, den 18.10.2013
STADT LANDSHUT

Landshut, den 18.10.2013
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor