



# **VEREINFACHTE ÄNDERUNG DER DECKBLÄTTER NR. 2 UND 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 03 - 9**

**„Nördlich Wolfgangssiedlung - Nördlich Eichenstraße“**

## **DURCH DECKBLATT NR. 4**

### **BEGRÜNDUNG**

#### **1. Allgemeines**

- 1.1. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Landshut vom 04.03.2002 trat das Deckblatt Nr. 2 zum Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 03 - 9 "Nördlich Wolfgangssiedlung - Nördlich Eichenstraße" in Kraft und mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 35 der Stadt Landshut vom 18.11.2002 trat das Deckblatt Nr. 3 zum Deckblatt Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 03-9 „Nördlich Wolfgangssiedlung - Nördlich Eichenstraße" in Kraft.
- 1.2. Die Erforderlichkeit der Änderung ergibt sich aus der Tatsache, dass einige Grundstückseigentümer entgegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan die Vorgartenfläche im Bereich des Gartens mit eingezäunt haben. Daraufhin beschloss der Bausenat am 27.03.2009, den Bebauungsplan Nr. 03-9 Dbl. Nr. 2 und Dbl. Nr. 3 zu ändern.  
Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird diese Änderung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1. Lage**

Das Plangebiet liegt nördlich der Wolfgangssiedlung und grenzt im Westen bzw. Norden an das Gebiet der Gemeinde Altdorf an.

Das im Plan umgrenzte Gebiet beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2025/1 bis 2025/248; 252 und 253 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 2020/8 (Spitzwegstraße); 2020/15 und 2020/23.

### **2.2. Flächenverteilung**

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 145.060 m<sup>2</sup>, davon sind ca. 23.752 m<sup>2</sup> (16,38 %) öffentliche Straßen- und Wegeflächen, ca. 19.095 m<sup>2</sup> (13,17 %) Grünflächen sowie ca. 183 m<sup>2</sup> (0,13 %) Versorgungsflächen. Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 102.030 m<sup>2</sup> (70,32 %).

### **2.3. Geländeverhältnisse und Vegetation**

Für die Untergrundverhältnisse liegen keine detaillierten Erkenntnisse vor, es kann nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes davon ausgegangen werden, dass in der Planungsfläche quartäre alluviale Isarschotter vorgefunden werden, die von anmorigen und schluffigen Schichten durchzogen werden können. Das Bodengutachten, das im Rahmen der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahme „Nördlich Wolfgangssiedlung“ durchgeführt wurde, trifft bezüglich der Untergrundverhältnisse standortbezogen gezieltere Aussagen und ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Das Gelände im Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 389,50 und 391 m üNN. Bei langanhaltenden Niederschlagsperioden muß unter besonders ungünstigen Verhältnissen damit gerechnet werden, dass der Grundwasserstand bis nahe an die Geländeoberkante ansteigt. Es wird daher empfohlen, die Keller als dichte auftriebssichere Wannen auszubilden.

Die Bodenverhältnisse lassen für den dortigen Bereich einen tragfähigen Baugrund erwarten.

Die bisher überwiegend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen weisen keine Gehölz- und Baumstrukturen auf.

## **3. Erläuterung der Planungskonzeption**

### **3.1. Planungsvorgabe**

Zur Planungsvorgabe sind bereits detaillierte Aussagen in Ziffer 1.1 getroffen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass bebaubare Grundstücke im Bereich der Stadt Landshut nur in sehr geringem Umfang vorhanden sind. Insbesondere Grundstücke für Einfamilien- oder auch Doppelhäuser. Durch die vorgesehene Planung findet eine Fortentwicklung vorhandener Ortsteile statt, welche zwar durch eine Grünzäsur getrennt aber dennoch im räumlichen Zusammenhang zu sehen sind. Dadurch wird auch eine günstigere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen verbunden mit deren notwendigen und geplanten Erweiterungen erreicht. Der Bebauungsplan grenzt im Westen an den bereits überwiegend bebauten Bereich der Gemeinde Altdorf an. Durch die vorgesehenen Festsetzungen wird im Gesamtbereich ein städtebaulich harmonischer Gesamteindruck erreicht.

### **3.2. Festsetzungen**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan entnommen werden.

Die Festsetzungen sollen die Errichtung von kostengünstigen, freistehenden Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen, sowie im nördlichen Bereich eine Doppelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen, im südlichen Bereich Einzel- oder Doppelhäuser mit drei Vollgeschossen, sowie im Bereich des Mischgebietes (MI) Geschosswohnungsbau sowie zwei Einfamilienhäuser ermöglichen.

### **3.3. Festsetzungen zur Bebauung**

#### **3.3.1. Beschränkungen**

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und in einem Teilbereich als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt und erfährt nachstehende Beschränkungen:

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 nicht zugelassen werden.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Mischgebiet (MI) gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

Das Plangebiet gehört zu den bevorzugten Wohngebieten der Stadt Landshut. Um in diesem Wohngebiet eine gewisse Beruhigung zu erreichen, wurde ein Erschließungskonzept gewählt, welches diesem Wohnumfeld gerecht wird.

Da jedoch diese interne Verkehrserschließung eine von außen herangebrachte zusätzliche Verkehrsbelastung nicht aufzunehmen vermag, werden Beschränkungen gem. Ziffer 1.2. und 2.5.9. der Satzung festgesetzt. Diese in der Beschränkung aufgeführten Einrichtungen bringen erfahrungsgemäß ein erhebliches Verkehrsaufkommen mit sich, wobei die nach den Richtlinien vorgeschriebenen Stellplätze gegenüber den tatsächlich benötigten in der Regel nicht ausreichen. Dadurch werden zwangsläufig öffentliche Flächen beansprucht, was im vorliegenden Fall aufgrund der Planung zu nicht zumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung führen würde.

Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass in den im Mischgebiet liegenden Baukörpern im Bereich MI 2 und im Obergeschoss des zweigeschossigen Baukörpers im Bereich MI 1 nur Wohnen zulässig ist und in den ein- und dreigeschossigen Gebäudeteilen sowie im Erdgeschoss des zweigeschossigen Gebäudeteiles im Bereich MI 1 nur Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2 - 5 zugelassen werden.

Diese Festsetzung Ziffer 2.4.8. der Satzung wurde getroffen, um der dortigen Immissionsproblematik Rechnung zu tragen und die Gleichrangigkeit und Gleichwertigkeit zwischen Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet sicherzustellen.

#### **3.3.2. Anzahl der Wohneinheiten - Ziffern 2.1.8., 2.2.6., 2.3.5., 2.4.8. und 2.5.8. der Satzung**

Die Festsetzung der max. zulässigen Wohneinheiten wurde getroffen, um eine städtebaulich wünschenswerte Bebauung mit Einfamilienhauscharakter und Wohnungen mit größeren Wohnflächen zu erhalten.

#### **3.4. Gestaltungsfestsetzungen**

Die Festsetzungen Ziffern 2.1.3. bis 2.1.7., 2.2.3. bis 2.2.5., 2.2.7., 2.3.3. bis 2.3.4., 2.3.6. bis 2.3.7., 2.4.3. - 2.4.5., 2.4.7., 2.5.4. bis 2.5.7., 3.1.1.1. bis 4.1., 4.3. bis 5.3. sowie 9.1. bis 9.3. und 11.1. der Satzung erfolgen gem. Art. 91 Abs. 3 und Abs. 1 BayBO um für den dortigen Bereich ein möglichst harmonisches Stadtbild unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung zu erreichen.

#### **3.5. Abstandsflächenregelung**

Der Bebauungsplan ist so konzipiert, dass sich klare städtebauliche Strukturen ergeben. Durch die Situierung der Baukörper an bzw. nahe der Grundstücksgrenze entstehen, trotz minimierter Grundstücksflächen, gut nutzbare, großzügige und günstig zugeordnete Freibereiche. Diese grenzständige bzw. grenznahe Bebauung erfordert von der BayBO abweichende Abstandsflächen.

Im WA1 und MI 2 wird an der nördlichen, im WA2 und WA3 an der östlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze grenzständige Bebauung für die geplanten Garagen bzw. Tiefgaragenzufahrten festgesetzt.

Im WA 4 wird für den 1-geschossigen Zwischenbauteil an der östlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze grenzständige Bebauung festgesetzt.

Eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung, sowie ein ausreichender Brandschutz sind sichergestellt. Nutzungsmöglichkeiten der Gebäudezwischenräume werden nicht eingeschränkt, ebenso wenig die Ausblickssituation. Die grenzständig zur öffentlichen Verkehrsfläche stehenden Gebäude lassen in der Perspektive der Straßenflucht klar definierte Straßenräume entstehen.

### **3.6. Ausschluss von Versorgungsleitungen - Ziffer 7 der Satzung**

- 3.6.1. Die Wohnstraßen und Wohnwege sind im Bebauungsplan in ihrer Breite minimiert und als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Eine Trennung von Fußgänger- und Kfz-Fahrverkehren durch die Anordnung von fahrbahnbegleitenden Gehwegen ist hier nicht vorgesehen.

Damit ein gefahrloses Nebeneinander aller gleichberechtigten Verkehrsteilnehmer sichergestellt wird, sind oberirdische, im Straßenraum stehende Versorgungseinrichtungen nicht zulässig.

Aus Gründen des Ortsbildes und wegen der zu erwartenden gegenseitigen Beeinträchtigungen mit den erforderlichen Baumpflanzungen entlang der Haupterschließung und im Bereich der Platzsituationen sind oberirdische Versorgungsleitungen auch in diesen Bereichen nicht zulässig.

### **4. Abfallbeseitigung - Ziffer 6 der Satzung**

Mülltonnenboxen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Aus gestalterischen Gründen sind Mülltonnen in den Nebengebäuden unterzubringen oder in die Hauptgebäude zu integrieren. Im Rahmen der Gebäudeplanung ist darauf zu achten, dass ausreichend Stellflächen für die Müllentsorgung berücksichtigt werden. Die Müllgefäße 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 wiederverwendbare Abfallstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Dosen, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen der Müllvermeidung und deren natürlichen Rückführung kompostierbare Abfälle auf dem eigenen Grundstück kompostiert werden sollen.

### **5. Oberflächenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird im Textteil festgesetzt, dass die privaten Fußwege und Stellflächen nur in wasserdurchlässigen bzw. wassergebundenen Belägen auszubilden sind.

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, soweit die Bodenverhältnisse eine einwandfreie Versickerung zulassen. Zur Schonung der Trinkwasserreserven könnte unverschmutztes Niederschlagswasser auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten (Regenwassernutzungsanlage) genutzt werden.

### **6. Lärmschutz**

Aufgrund der vorhandenen Immissionsproblematik wurden schalltechnische Untersuchungen angestellt. Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Hoock vom 31.10.1997 ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Außerdem wurden in Ziffer 12 .1. bis 12.3. der textlichen Festsetzungen entsprechende Festsetzungen getroffen.

**7. Hinweise auf Bodendenkmäler**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und uns daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden sind.

**8. Grundwasserverhältnisse**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Deshalb wird empfohlen, die Keller in diesem Bereich als wasserdichte auftriebssichere Wannen auszuführen. Falls bei der Gebäudegründung oder der Errichtung von Tiefgaragen eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, so ist hierfür ein schriftlicher Antrag zur Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis im vereinfachten Verfahren gem. Art. 17 a Abs. 1 Nr. 3 BayWG in vierfacher Ausfertigung beim Ordnungsamt Landshut, Sachgebiet Wasserrecht, zu stellen.

**9. Baugrund**

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten durch das Büro Prof. Dr. Ing. Schweitzer erarbeitet. Das Gutachten vom 07.09.1994 ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

**10. 110-kV Bahnstromleitung und 20 kV Mittelspannungserdkabel**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der 110-kV Bahnstromleitungen und deren beidseitigen Schutzstreifen keinerlei Geländeerhöhungen vorgenommen werden dürfen - auch kurzfristige Erdablagerungen sind nicht gestattet.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe der Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische oder magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben im Bereich der im Bebauungsplan dargestellten 20 kV-Mittelspannungserdkabeltrasse das OBAG Regionalzentrum Altdorf zu verständigen ist.

**11. Festsetzung zu Grünordnung - Ziffer 8.1. bis 8.5. und 10 .1.1. bis 10.4.1. der Satzung**

Um eine nützliche und das Stadtbild in diesem Bereich aufwertende Eingrünung zu erzielen, ist das Pflanzen von Bäumen (Hochstamm oder Heister) nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB zwingend vorgeschrieben. Es sind hierbei standortgerechte heimische Laub- bzw. Obstbäume mit einem Stammumfang mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Auch bei den zu pflanzenden Sträuchern dürfen nur einheimische Arten verwendet werden. Thujen, Zypressen sowie hängende und säulenförmige Bepflanzung darf keine Verwendung finden. Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan und in der Satzung ist eine intensive Bepflanzung entlang der Straßen und Wege vorzunehmen und zur Ausbildung des südlichen Siedlungsrandes ein 2 m breiter Pflanzstreifen auf den Grundstücken festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass für jedes Bauvorhaben (ab drei Wohneinheiten je Gebäude) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder der Genehmigungsfreistellung ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist.

Die Vorgärten sind durch Strauchpflanzungen zu begrünen.  
Bei der Anlage der privaten Kinderspielplätze dürfen keine giftigen Gehölze gepflanzt werden.  
Eine evtl. später notwendig werdende Entfernung dieser im Bebauungsplan festgesetzten Bäume oder Baumgruppen ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 (bekanntgemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut) vom 27.07.1887 möglich.

## 12. Auswirkungen der Planung

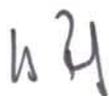
Die Planung sieht die Errichtung von 162 freistehenden Einfamilienhäusern, 54 Doppelhaushälften und im Bereich des Mischgebietes eine Einzelhausbebauung mit max. 4 Wohneinheiten vor. Unter Beachtung des statistischen Mittelwertes für die Stadt Landshut kann davon ausgegangen werden, dass ca. 670 Einwohner im Plangebiet wohnen werden. Alle vorhandenen und geplanten Erschließungseinrichtungen können sowohl abwassertechnisch als auch verkehrsmäßig der geplanten Bebauung gerecht werden. Unverhältnismäßige Auswirkungen, sei es immissionsrelevanter Art durch Heizanlagen oder durch Verkehrsaufkommen (Verkehrsuntersuchung Prof. Dr. Kurzak) sind nicht zu befürchten.

## 13. Erschließung

- 13.1. Die Grundstücke sind über die Eichenstraße und das geplante Straßennetz sowie durch öffentliche und private Fußwege ausreichend erschlossen. Die in der Umgebung vorhandenen Fuß- und Radwege stellen eine Verbindung zu den wichtigen Naherholungsbereichen der Stadt Landshut her.
- 13.2. Das Baugebiet wird an die Städt. Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserreinigung ist durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Landshut sichergestellt.
- 13.3. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut
- 13.4. Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.
- 13.5. Die Gasversorgung kann durch die Stadtwerke Landshut gewährleistet werden.
- 13.6. Das Plangebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz ausreichend an den ÖPNV angeschlossen.
- 13.7. Die Müll- und Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmer durchgeführt.

14. 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 § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009 (GVBl. S. 630) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den 05.03.2010  
STADT LANDSHUT



Rampf  
Oberbürgermeister

Landshut, den 05.03.2010  
BAUREFERAT



Doll  
Baudirektor