

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.04-61/2a „ZWISCHEN OTTOSTRASSE UND HERTZSTRASSE“, DECKBLATT NR. 3 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### 1. Anlass

Ziel der Deckblattänderung ist die Anhebung der Gebäudehöhe um ca. 40 cm gegenüber der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan. Des Weiteren kann im Zuge der Deckblattänderung auf Grund des zwischenzeitlichen Grundstückserwerbs durch den Vorhabenträger der Planungsumgriff aktualisiert werden.

Der Planungsumgriff des Deckblattes Nr. 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfasste mit 4.160 m<sup>2</sup> das Grundstück Flurnummer 1651, das im Eigentum des Vorhabenträgers ist, sowie Teile der ehemals geplanten Hertzstraße Flurnummer 1636/13 (bahn- und straßenrechtlich gewidmete Fläche) und das Grundstück Flurnummer 1653/86 bis zur Gleisanlage.

Zwischenzeitlich wurden die von den Gleisanlagen belegten Flächen freigestellt und insgesamt 678 m<sup>2</sup> der Flurnummer 1636/13 durch den Vorhabenträger erworben und als Flurnummer 1636/32 neu vermessen.

Im Westen der Flurnummer 1636/32 sind 61 m<sup>2</sup> der erworbenen 678 m<sup>2</sup> nicht im Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes enthalten. Im Zuge der Deckblattänderung wird der Planungsumgriff aktualisiert. Die Nettobaulandfläche erhöht sich damit um 61 m<sup>2</sup>.

Sämtliche sonstigen Festsetzungen des Deckblattes Nr. 2 sowie die Begründung gelten unverändert.

### 2. Vorhandene Planung

Im Deckblatt Nr. 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde in der Schnittdarstellung die Ebene  $\pm 0,00$  auf 388,20 m NN festgesetzt, die Gebäudehöhe auf 14,85 m bzw. 12,30 m über  $\pm 0,00$ . Im Zuge der Entwässerungsplanung wurde festgestellt, dass die Rückstauenebene über der geplanten  $\pm 0,00$  Ebene liegt. Um einen Rückstau aus dem Kanal zu verhindern, ist es notwendig, die Erdgeschosebene und damit das gesamte Gebäude anzuheben.

### 3. Planung

Um den Rückstau im Kanal zu verhindern, wird die  $\pm 0,00$  Ebene des Gebäudes um ca. 40 cm angehoben. Die Gebäudehöhe des fünfgeschossigen Teils wird auf 403,45 m ü. NN (bisher 403,05 m ü. NN), die Gebäudehöhe des viergeschossigen Teils auf 400,90 m ü. NN (bisher 400,50 m ü. NN) begrenzt.

Die max. Höhen werden über Schnittdarstellungen planlich festgesetzt.

#### 4. Auswirkungen

Die Abstandsflächen zur rückwärtigen Grundstücksgrenze Richtung Nordosten werden eingehalten.

Die Abstandsflächen Richtung Auerweg kommen u. a. auf Flurnummer 1636/12 (Fremdgrundstück) zu liegen. Auf Grund des Grundstückszuschnitts der Flurnummer 1636/12 ist eine Bebauung dieses Grundstücks ausgeschlossen, so dass Abstandsflächen darauf liegen können.

Die Abstandsflächen Richtung Südwesten zur städtischen Grünfläche werden bis auf kleine Überschreitungen eingehalten.

Die Abstandsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt.

Auf Grund der Erhöhung der Nettobaulandfläche um 61 m<sup>2</sup>(von 3.870 m<sup>2</sup> auf 3.931 m<sup>2</sup>) reduzieren sich GRZ und GFZ geringfügig. Die GRZ (Gebäude) bleibt bei 0,35, die GRZ (Gebäude/TG/Stellplätze/Zufahrten) reduziert sich von 0,73 auf 0,72, die GFZ von 1,38 auf 1,36.

#### 5. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich gesamt</b>		<b>4.221 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>		290 m <sup>2</sup>
<hr/>		
<b>Nettobaulandfläche</b>		<b>3.931 m<sup>2</sup></b>
<hr/>		
Gebäude	1.368 m <sup>2</sup>	
Private Verkehrsflächen	836 m <sup>2</sup>	
davon unterbaut	648 m <sup>2</sup>	
Private Grünfläche	1.716 m <sup>2</sup>	
davon unterbaut	624 m <sup>2</sup>	
Versorgungsfläche	11 m <sup>2</sup>	
Grundfläche (Gebäude)	1.368 m <sup>2</sup>	
Grundfläche (Gebäude inkl. TG/Stpl./Zufahrten)	2.816 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche	5.333 m <sup>2</sup>	
<b>GRZ (Gebäude)</b>	<u>1.368 m<sup>2</sup></u>	
	3.931 m <sup>2</sup>	= 0,35
<b>GRZ (inkl. TG/Stpl./Zufahrten)</b>	<u>2.816 m<sup>2</sup></u>	
	3.931 m <sup>2</sup>	= 0,72
<b>GFZ</b>	<u>5.333 m<sup>2</sup></u>	
	3.931 m <sup>2</sup>	= 1,36

## 6. 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 26.09.2013  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 26.09.2013  
BAUREFERAT

Rampf  
Oberbürgermeister

Doll  
Baudirektor