

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 04-77 db 12

„KÖTZTINGER STRASSE“

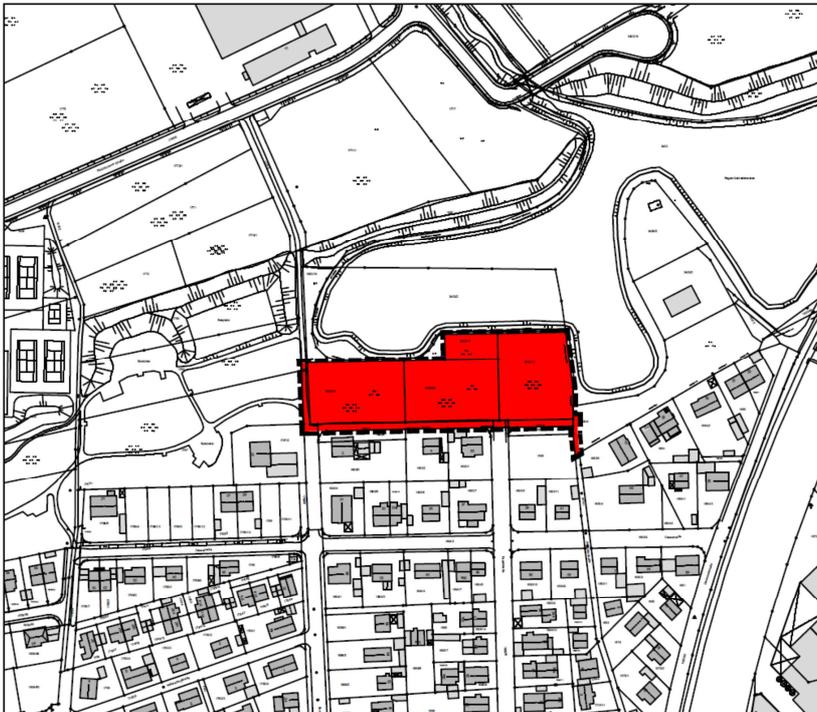
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

1. Allgemeines

Das Planungsgebiet umfasst den nördlichen Teil der Kötztinger Straße. Das Gelände grenzt im nördlichen Teil an das Regenrückhaltebecken. Die Bebauung entlang der Kötztinger Straße wird geprägt durch die Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken. Die Kötztinger Straße verfügt nur über eine geringe Breite, in Folge dessen ist der öffentliche Straßenraum eingeschränkt.

Durch die vorliegende Planung wird Baurecht für vier Einfamilienhäuser und die Möglichkeit der Nachverdichtung entlang der Kötztinger Straße geschaffen, sowie gleichzeitig die Freihaltung des westlichen Grundstücks vor Bebauung langfristig gesichert.

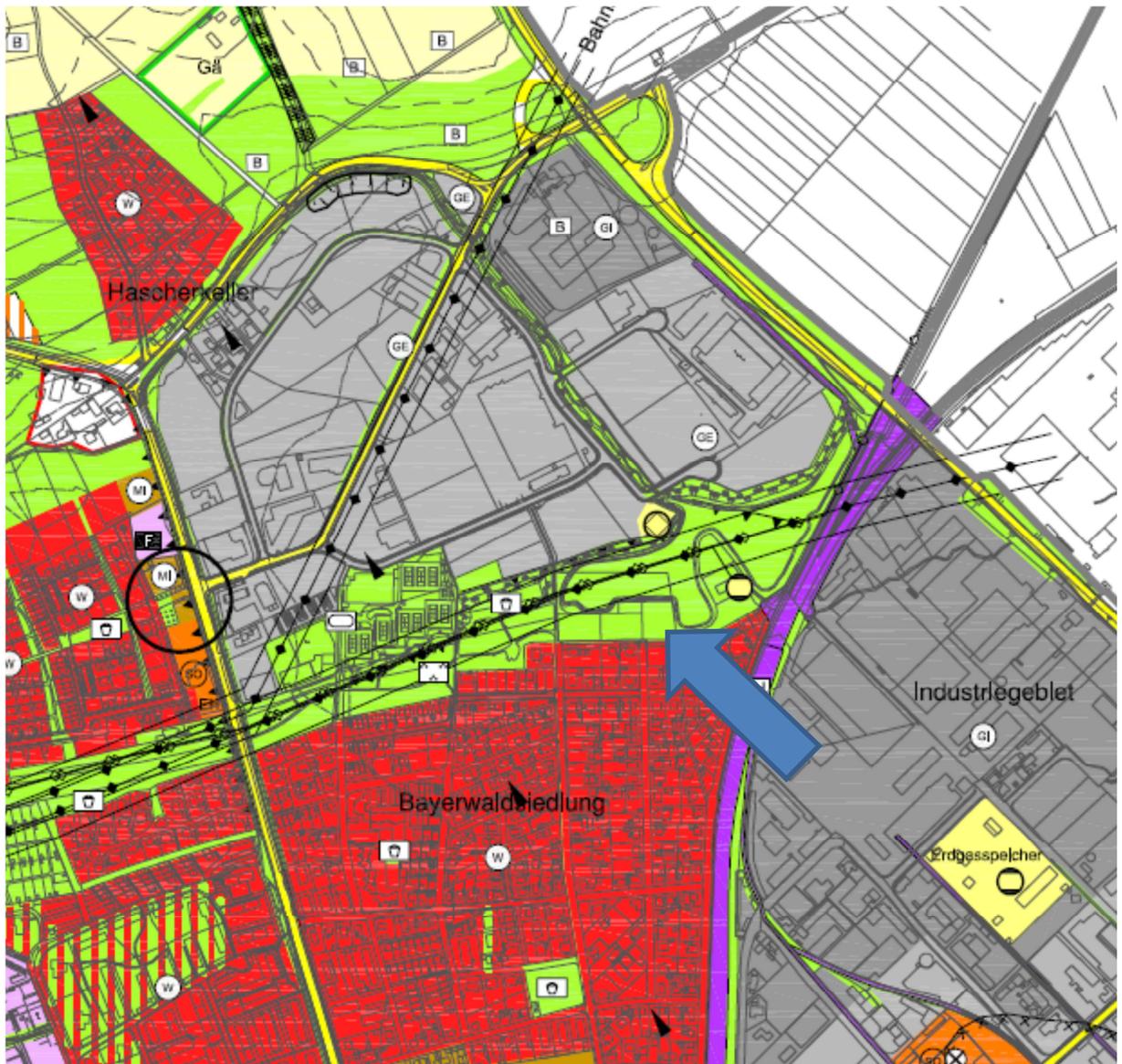


Übersichtsplan, Planbereich rot markiert

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist für das Planungsgebiet keine Bebauungsfläche vorgesehen. Die Fläche im oberen Bereich ist im Flächennutzungsplan als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Landshut, Originalmaßstab 1:5000, Planungsgebiet siehe blauer Pfeil

2.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens (gem. § 13a Bau GB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“)

- Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedungsgebietes und ist bebaut und von Bebauung umgeben.
Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die festgesetzte Grundfläche liegt weit unter 20.000 m².
- Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

Es erfolgt keine Umweltprüfung. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben 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, § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es ist kein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das nach Norden ausgerichtete Grundstück verläuft entlang der Kötztinger Straße. Dieser Bereich ist Teil der Bayerwaldsiedlung. Im nördlichen Abschluss, parallel zur Kötztinger Straße verläuft das Regenrückhaltebecken.

Das Gelände ist eben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 1692/12, 1692/13, 1692/14 und 1692/20 und Teilbereich 3403/4. Die Kötztinger Straße ist im Umgriff des Bebauungsplanes enthalten, einschließlich des Fußweges Richtung nördlichem Gewerbegebiet.

3.2 Geländeverhältnisse und Vegetation

Geländeverhältnisse

Das bestehende Gelände verläuft homogen im Geltungsbereich von dem westlichen Teil der Kötztinger Straße von 389,70 m ü. NN und fällt auf 388,90 m ü. NN im östlichen Bereich ab. Im Bereich der Parzellen ist dieser geringe Höhenunterschied mit ca. 10cm bemerkbar.

Für Teilbereiche des Geltungsbereiches wurden im Vorfeld keine Gelände Vermessungen mit Höhenmaß erstellt. In diesem Bereich wurden keine Geländemodellierungen vorgenommen. Somit geht man von dem ursprünglichen Gelände verlauf aus. Im Grünordnungsplan wurden die bestehenden Höhenverhältnisse dargestellt.

Vegetationsbestand

Die im Geltungsbereich befindliche Vegetation weist keine nennenswerten Spektren auf. Dieser Bereich wurde als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

4. Planungsziele

4.1 Städtebau

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt ca. 7.055 m². Durch das Freihalten von Bebauung im westlichen Bereich des Grundstücks soll der Charakter des Grünzuges erhalten werden, der sich am Rande der Bayerwaldsiedlung erstreckt. Die Bebauung erfolgt als Straßenrandbebauung, wie sie im umgebenden Bestand zum Teil vorhanden ist.

4.2 Grünordnung und Umweltschutz

Vorrangiges grünordnerisches Ziel ist es, den bestehenden Grünzug trotz einer Ausweitung der Bebauung nach Norden weiterhin als vernetzendes Element zwischen den kartierten Biotopbereichen zu erhalten, aufzuwerten und dauerhaft zu sichern, um einerseits den Anforderungen an das Landschaftsbild und andererseits den Naturschutzfachlichen Belangen besonders hinsichtlich des Artenschutzes gerecht zu werden.

Durch die Festsetzung eines Laub- oder Obstbaumes pro 250m² Grundstücksfläche soll eine natürliche Durchgrünung des Gebietes erreicht werden.

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens kann auf einen Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung verzichtet werden.

Nachdem der Eingriff (gemäß §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) in weiten Teilen des mit Baurecht versehenen Planungsgebietes bereits zulässig ist bzw. durch das Verfahren nach 13a die Rechtsfolge des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB impliziert wird, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. Unabhängig hiervon erfolgen Kompensationsmaßnahmen im nördlichen Bereich des Planungsgebietes.

5. Planungskonzept

5.1 Allgemein

Die geplante Bebauung mit 4 gereihten Wohngebäuden erstreckt sich an der südlichen Grundstücksgrenze, entlang der Kötztinger Straße. Die Parzelle 2 erhält Baurecht für ein Nebengebäude im nordöstlichen Parzellenbereich.

Die Fläche über dem nördlichen Hauptsammler wird der öffentlichen Straßenfläche zum Teil abgetreten. Die Straßenbreite beträgt 5,50m. Ferner wird die Fläche über dem Hauptsammler, gemessen von der Rohrachse 2,0m als nicht einzäunbare Fläche definiert, um die Zugänglichkeit zu dem Hauptsammler zu gewährleisten. Im Abstand von 3,50m, gemessen zur Rohrachse dürfen keine Bepflanzungen in Form von Bäumen und Sträucher vorgenommen werden.

Dadurch verbreitet sich die Kötztinger Straße.

Durch die vorhandene Hochspannungsleitung die den Bereich des Planungsgebietes tangiert, kommt auf der Parzelle 4 und dem westlich benachbarten Bereich der Schutzstreifen mit einem Abstand von 30m zum Tragen. Dieser Bereich wurde von der Bebauung freigehalten.

Die Wohnbauten entlang der Kötztinger Straße sind durch die Anordnung in die Topografie eingebettet.

Die Baukörper der Wohnhäuser erhalten Zeltdächer. Die Garagengebäude können mit Flachdächer und Gründachaufbau ausgeführt werden.

Die im Bebauungsplan/Grünordnungsplan festgesetzten Flächen werden über eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit gemäß § 1090 BGB gesichert, in der sich der Eigentümer zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Stadt Landshut, verpflichtet, alle Nutzungen, die dem auf dem Grundstück bezweckten Biotop- und Artenschutz nicht dienlich sind oder die den dort getroffenen Festsetzungen widersprechen, zu unterlassen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft können alternativ über die Bereitstellung einer Reallast zugunsten des Freistaates Bayern, ebenfalls vertreten durch die Stadt Landshut, gesichert werden.

Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.

5.2 Festsetzungen

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.

5.3 Festsetzungen zur Bebauung

5.3.1 Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Die 4 geplanten Wohnhäuser erfordern eine Änderung des Flächennutzungsplanes in ein „allgemeines Wohngebiet“.

Der Grünzug wird jedoch nicht wesentlich eingeschränkt.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Nutzung des Grundstückes unter entsprechender Würdigung und Integration der grünräumlichen Qualitäten.

5.3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Insgesamt sind 4 Wohnhäuser in offener Bauweise mit Garage geplant. Die Wohnhäuser sind über 2 Vollgeschosse. Die Lage und Höhenentwicklung der Gebäude folgt der Topografie und wird durch Baugrenzen und festgelegte Höhen der Untergeschossebenen und Hochpunkte genau definiert.

5.3.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Gebäudehöhen in den Schnittdarstellungen und durch Angabe der Geschossezahlen sind Lage und Höhenentwicklung der Baukörper definiert.

Durch die Gebäude der Parzellen 1 und 2 werden die in Art. 6 der BayBO festgelegten Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken geringfügig überschritten. Durch die Baugrenzen wird eine reduzierte Abstandsfläche festgesetzt. Belichtung und Belüftung der Neubauten sowie der gegenüberliegenden Bebauung werden dadurch nicht eingeschränkt. Der bauliche Brandschutz ist gewährleistet.

5.4 Gestaltungsfestsetzungen

Die Wohnhäuser können mit 2 Vollgeschossen und einem Untergeschoss ausgeführt werden. Die zeichnerischen Festsetzungen erhalten hierzu Angaben.

Die Garagen der Wohnhäuser sind erdgeschossig als eigener Baukörper, und können an den Hauptbaukörper des Wohnhauses angebaut werden.

Die Wohnhäuser erhalten zwei Stellplätze neben dem Haus, als Carport bzw. Garagenstellplatz. Damit stehen jeder Wohneinheit (Parzelle 1 - 4) 2 Stellplätze zur Verfügung. Bei den Parzellen 1 - 4 besteht die Möglichkeit für Besucher, die Fläche vor den Garagen als Parkplatz zu nutzen, und somit jeweils zwei weitere zusätzliche Stellplätze geschaffen, um die öffentlichen Parkflächen in der Kötztinger Straße zu entlasten. Alle Garagen / Carports / Stellplätze auf den Parzellen 1-4 müssen zwingend errichtet werden, um den eingeschränkten öffentlichen Straßenraum der Kötztinger Straße nicht mit zusätzlichem ruhendem Verkehr zu belasten.

Sämtliche Hausvorzonen sind zum öffentlichen Straßenraum hin offen.

5.5 Festsetzungen zur Grünordnung

5.5.1 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich festgesetzten privaten Stellflächen, Zufahrten und Zugänge sind in versickerungsfähiger Bauweise festgesetzt.

5.5.2 Grünflächen

Die im Geltungsbereich festgesetzten privaten Grünflächen werden aufgrund naturschutzfachlicher Erfordernisse mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen versehen. Während die den Gebäuden zugeordneten privaten Grünflächen mit Hausgartennutzung versehen werden, stellen die nördlichen Flächen von Bebauung freizuhaltende Flächen dar.

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

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gehölze. Im Gründordnungsplan ist eine Neuanpflanzung vorgesehen.

Um eine Aufwertung der verbrauchenden Wiesenfläche / landwirtschaftlichen Fläche zu erzielen, wird diese neben einer autochthonen Ergänzungspflanzung mit Obst- bzw. Walnussbäumen sowie Heckenstrukturen mit einem Mahdkonzept belegt. Insgesamt ist die Anpflanzung von mind. 4 Obstbaumhochstämmen in der Pflanzqualität H, 3 x v., m.B., StU 14-16 bzw. Walnussbäumen in der Pflanzqualität H, 4 x v., m.B., StU 20-25 im Norden des Planungsgebietes vorgesehen. Angestrebt wird hierbei keine strenge Rasterpflanzung sondern eine lockere Anordnung, entsprechend der Darstellung in der Planungskarte.

Die Begrenzung der Parzellen und somit die Abschirmung gegenüber der angrenzenden Flurnummern erfolgt über eine lückig ausgeprägte Heckenneuanlage. Angestrebt wird die Aufpflanzung von Dornensträuchern (z.B. Hunds-Rose, Schlehe, Berberitze) als vorgelagerte Säume bzw. als freistehende Heckenstruktur (3- 5-reihig) zur Anreicherung der Lebensraumvielfalt sowie zur optischen Verbesserung durch den Blühaspekt dieser Arten. Die Pflanzqualität der Sträucher beträgt mindestens Str., 2 x v., Höhe 60-100, die Anordnung erfolgt im Pflanzraster 1,5m x 1,5m in versetzten Reihen mit Ausbildung gebuchteter Ränder.

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen, zu erhaltende Gehölze vor und während der Baumaßnahme nach DIN 18920 zu schützen.

Die Pflege der Wiesenfläche wird unter naturschutzfachlichen Aspekten zweischurig festgesetzt mit Abtransport des Mähgutes sowie Verzicht auf Düngung, Kalkung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.

Dachbegrünungen als Verminderungsmaßnahmen sind im Bereich der Parzellen 1 bis 4 auf den Flachdächern gewünscht.

6. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz
- 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.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Kötztinger Straße. Die Garagen und Stellplätze werden ebenerdig angefahren.

Schmutzwasserbeseitigung:

Das Baugebiet wird an die städtische Kanalisation (Mischwasserkanal) angeschlossen.

Beseitigung des Niederschlagswassers:

Die anfallenden Niederschlagsmengen der Oberflächen und Dachflächen sind über Rückhaltung und Versickerung, inkl. Leitungsrechte (auch oberflächige Ableitungsmulde / Graben) festgesetzt, § 9 Abs. 1 Nr. 14 und § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Im Übrigen dürfen Abwasseranlagen nur nach den a. a. R. d. Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden. Nach den Regelwerken ist eine Versickerung über belebten Oberboden die bevorzugte Lösung. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen oder die fachlich ungünstigen "Sickerschächte" sind schriftlich zu begründen, da diese nur in stark eingeschränkten Einsatzgebieten toleriert werden.

Diese sind in Bayern in den einschlägigen Arbeits- und Merkblättern der DWA zu sehen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden. Im Planbereich befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH, der Kabel Deutschland GmbH und der Stadtwerke Landshut. Im Falle von Neu- oder notwendigen Umverlegung von Ver- oder Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig zu informieren (Kabel Deutschland: Beauftragung mind. 3 Monate vor Baubeginn; Deutsche Telekom: Vorlaufzeit mind. 4 Monate).

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.

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz in der Bayerwaldsiedlung an den ÖPNV angeschlossen.

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmer 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. 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 - Bauaufsichtsamt 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.“

8. Altlasten

Sofern im Rahmen eines Baugrundgutachtens oder im Rahmen des späteren Baugrubenaushubs organoleptisch auffällige oder schadstoffhaltige Auffüllungsbereiche angetroffen werden, ist umgehend der Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut, Tel. 0871/88-1600 zu informieren.

9. Schallschutz

Da das Planungsgebiet in unmittelbarer Nähe zum Industriegebiet liegt und dadurch Schallimissionen zu erwarten sind, sind schalltechnische Maßnahmen notwendig.

In den Nordfassaden der geplanten Wohnbaukörper dürfen keine Außenwandöffnungen (zum Beispiel Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen.

Das Schallschutzgutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Landshut eingesehen werden.

10. Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung des geplanten Quartiers mit insgesamt 4 Einfamilienhäusern kann mit dem Zuzug von ca. 16 Einwohnern gerechnet werden.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich		7.055 m²
Grundfläche Bebauung	650 m ²	
private Grünfläche	4.336 m ²	
private Verkehrsfläche	192 m ²	
Nebenanlagen+Garagen+Carports	291 m ²	
Stauraum Einfahrt	204 m ²	
Stauraum Längsparken	362 m ²	
Straßenfläche	759 m ²	
Straßenfläche mit öffentlicher Widmung	203 m ²	
Teilfläche 3403/4	58 m ²	
	7.055 m²	7.055 m²

Parzellen 1-4

Parzelle 1	866 m ²	
Parzelle 2	1.114 m ²	
Parzelle 3	803 m ²	
Parzelle 3, Rückwärtige Fläche	450 m ²	
Parzelle 4	982 m ²	
Flur-Nr. 1692/14	1.821 m ²	
Verkehrsfläche	759 m ²	
Verkehrsfläche mit öffentlicher Widmung	260 m ²	
Fläche gesamt	7.055 m²	7.055 m²

Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)

GRZ	941 m ²	
	6.036 m ²	= 0,16

Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)

GRZ	1.395 m ²	
	6.036 m ²	= 0,23

Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

GFZ	1.550 m ²	
	6.036 m ²	= 0,26

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. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den
STADT LANDSHUT

Landshut, den
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor