

Planung

Schranner · Gewies · Architekten
lab landschaftsarchitektur brenner

Entwurf

Adlkofen/Landshut, den 11.07.2014

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) erlässt die Stadt Landshut die Satzung.

BEBAUUNGSPLAN NR. 07-85/6

Steffi-Graf-Straße/Kanalstraße mit integriertem Grünordnungsplan

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 12.10.2012
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den 12.10.2012
Baureferat

Reisinger
Bauberrat

Doll
Ltd. 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 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
Nur Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 ("Wohngebäude") BauNVO zulässig
- 2.2 z.B. II Anzahl Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. 2 Vollgeschosse
- 2.3 GR z.B. 88 Grundfläche max. in m²
- 2.4 GF z.B. 176 Geschossfläche max. in m²

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Baulinie
- 3.3  Firstrichtung, Satteldach
- 3.4  Flachdach begrünt
- 3.5  Flachdachterrasse / Flachdach begrünt
- 3.6  Anbauzone
- 3.7  nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  Strassenverkehrsflächen
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.3  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.4  verkehrsberuhigter Bereich
- 4.5  öffentlicher Fußweg
- 4.6  private Verkehrsflächen
- 4.7  private Verkehrsflächen (Erschließung)
- 4.8  Garagenzufahrt

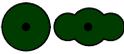
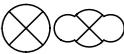
5. Grünflächen

(§ 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 privat
- 6.2  Bäume/Sträucher zu pflanzen öffentlich
- 6.3  Bäume/Sträucher zu erhalten
- 6.4  Bäume/Sträucher zu entfernen
- 6.5  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- 7.1  Flächen für Wertstoff/Müll

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Ga Garagen
- 8.2 z.B. ② Parzellenummer
- 8.3  Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze
- 8.4 P öffentlicher Stellplatz

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. 668/4 Flurstücksnummer
-  Bestand Hauptgebäude
-  Bestand Nebengebäude
-  Abbruch bestehender Gebäude
-  Baum Bestand außerhalb des Geltungsbereichs
-  Fläche Bodendenkmal (Nr. D-2-7439-0012)
-  Richtfunkverbindung "Kröning - Rottenburg a. d. Laaber MXB390 - MXB 408"

B FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

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 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).

1. Wohneinheiten

- Für die Parzellen 1 - 3 und 15 - 16 sind pro Gebäude max. 4 WE zulässig.
- Für die Parzellen 4 - 9 und 11-14 sind pro Gebäude max. 2 WE zulässig.
- Für die Parzelle 10 sind ausschließlich im Hauptbaukörper max. 2 WE zulässig.

2. Standorte der Garagen und Stellplätze

- Garagen und Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gem. Einschrieb im Bebauungsplan.

3. Wohngebäude

3.1 Dachform:

- Symmetrisches Satteldach Dachüberstand traufseitig 70 cm. Ortgang ohne Dachüberstand
- Dachneigung 20°
- Dachdeckung Ziegel
- Schildwand am Gebäudeende möglich
- Schildwandhöhe max. 20 cm über Dachfläche
- max. Wandhöhe bei 2 Vollgeschossen 6,50 m, gemessen ab Straßenoberkante

3.2 Anbauzone:

- zulässig sind Freibereiche, erdgeschossige Überdachungen der Freibereiche, eingeschossige Wintergärten und Balkone
- Dachform Pultdach, Dachneigung 7°, bzw. Flachdach als Dachterrasse nutzbar

3.3 Außenwände glatt verputzt mit Schalungselementen aus Holz.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Baugrund

Bezüglich der Bodenverhältnisse und der daraus resultierenden Schlussfolgerungen auf Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird auf das Baugrundgutachten der Tauw GmbH vom 31.01.2013 verwiesen. Die Ergebnisse sind der weiteren Planung zu Grunde zu legen. Auf Grund der vorgefundenen inhomogenen Bodenverhältnisse wird die Durchführung von Hauptuntersuchungen für jedes einzelne Bauvorhaben empfohlen.

2. Unterkellerungen

Keller sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Die bautechnische Umsetzung liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn.

3. Ver- und Entsorgungstrassen

Im Planungsbereich befinden sich Ver- und Entsorgungstrassen der Telekom Deutschland GmbH, der Kabel Deutschland GmbH und der Stadtwerke Landshut. Rechtzeitig vor geplanten Baumaßnahmen ist durch den Bauherrn hinsichtlich eventueller Eingriffe, Umbauten oder Veränderungen am bestehenden Netz eine Abstimmung mit den Netzbetreibern herbeizuführen.

4. Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung wird auf das "Erneuerbare Energien Wärme Gesetz", gültig seit 01.01.2009, verwiesen. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

5. Bodendenkmäler

Die Durchführung von Bodeneingriffen aller Art, insbesondere auch Ausgrabungen, bedarf der denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 0871/881471) gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG. Der Beginn von Oberbodenabtrag ist dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0941/595748-0) anzuzeigen. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind nach Art. 8 S.1 u. 2 DSchG umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

6. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Bodenhorizonte erschlossen werden, die deutliche Anteile an bodenfremden Bestandteilen (Aschen) aufweisen, sind diese vorsorglich zu separieren und abfallrechtlich zu deklarieren.

C FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung, Maschendrahtzäune (in verzinkter Ausführung) oder bepflanzte Drahtzäune jeweils ohne Sockel, Gesamthöhe 1,20 m zulässig. Freiwachsende oder geschnittene Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gem. der der Begründung beiliegenden Pflanzliste sind zulässig. Die nicht einzäunbaren Freiflächen sind zubeachten.

2. Öffentliche und private Freiflächen

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrassen, wassergebundene Decke) herzustellen. Grünflächen sind als Wiesen, Rasen oder Pflanzflächen anzulegen und zu gestalten.

3. Baumpflanzungen

- 3.1 Pro Grundstück ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum mind. III. Wuchsordnung gem. der der Begründung beiliegenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (s. Hinweise zur Grünordnung Nr. 2).
- 3.2 Die gemäß Ziff. 6.3 der Festsetzungen durch Planzeichen als "zu erhalten" gekennzeichneten Bäume sind zu sichern. Bei Ausfall sind heimische, standortgerechte Arten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nachzupflanzen. Pflanzqualitäten für Ersatzpflanzungen mind. H 3 xv StU 20-25.
- 3.3 Neupflanzungen für straßenbegleitende Pflanzungen entlang der Steffi-Graf-Straße erfolgen mit mind. III Wuchsordnung gem. der der Begründung beiliegenden Pflanzliste (s. Hinweise zur Grünordnung Nr. 2).
- 3.4 Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig.
- 3.5 Bäume sind so zu pflanzen, dass sie gem. Baumschutzverordnung der Stadt Landshut zu Versorgungsstrassen mind. 2,50 m Abstand haben. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind im Einvernehmen mit den Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen (s. Hinweis Nr. 3 zur Grünordnung).
- 3.6 Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so anzulegen, dass für einen Baum mind. 6 m² Vegetationsfläche gesichert werden.

4. Ausgleichsflächen

Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen gem. Ziff. 6.5 der Festsetzungen durch Planzeichen sind entsprechend den unter Ziff. 7.4 des Umweltberichts formulierten Vorgaben durchzuführen.

5. Versickerung

Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern, außer wenn dies im Einzelfall auf Grund der dortigen Untergrundverhältnisse technisch nicht möglich ist.

HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenablagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3m und einer Kronenbreite von 1m und mit einer Höhe von maximal 1,50m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

2. Gehölzverwendung

Hausbäume

Für Neupflanzungen von Hausbäumen sind Arten gem. der der Begründung beiliegenden Pflanzliste geeignet. Der Standort der gemäß Einschrieb im Bebauungsplan auf privatem Grund festgesetzten Hausbäume darf geringfügig von der Zeichnung abweichen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

Straßenbäume

Für straßenbegleitende Neupflanzungen sind Arten gem. der der Begründung beiliegenden Pflanzliste geeignet. Der Wurzelraum für Straßenbäume ist 80cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.

3. Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

4. Versickerung

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



Plan nicht maßstäblich!