

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT NR. 1 ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 07-3 "Zwischen Neißestraße und Mühlbach" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

1. ALLGEMEINES

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 07-3 "Zwischen Neißestraße und Mühlbach" städtebaulich sinnvoll weiterentwickelt werden soll.

Das Planungsgebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans wird von der Neißestraße aus erschlossen und grenzt im Westen an die bestehende Einzel- und Doppelhausbebauung am Neckarplatz, im Süden an den Grünzug entlang des ehemaligen Gretlmühlbachs, im Norden und Osten an derzeit unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Ziel der Planung ist es, unter Beibehaltung der Grundzüge der bisherigen Planung, Baurecht für die Überdachung von insgesamt 8 Stellplätzen am Neckarplatz zu schaffen, dadurch eine Anpassung der Planung an aktuelle Wohnbedürfnisse zu erreichen und insgesamt ein hohes Maß an straßenraumverträglicher Gestaltung der Stellplatzüberdachungen zu gewährleisten.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Der Bereich des vorgesehenen Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut als Mischgebiet (MI) mit Zentrumsfunktion dargestellt. Das Deckblatt Nr. 1 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zeigt im Planbereich Siedlungsfläche sowie gliedernde und abschirmende Grünzüge; außerdem enthält er Aussagen über die Schaffung von straßenbegleitenden Eingrünungen. Die vorliegende Deckblattplanung konkretisiert diese Darstellungen in ihren Festsetzungen.

2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Von Seiten eines Investors wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan für den Teilbereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 1 vorgelegt. Geplant ist die Ergänzung des bestehenden und bereits realisierten Baurechts zu Gunsten einer Überdachung von Stellplätzen am Neckarplatz. Hierzu wurde auch ein Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Landshut abgeschlossen. Der Investor hat sich verpflichtet, in seiner Eigenschaft als Vorhabensträger die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Durchführungsvertrag niedergelegten Maßnahmen durchzuführen.

2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Bereich des Deckblattes Nr. 1 ist ein Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkung und horizontaler Gliederung festgesetzt. Baugrenzen geben die Lage und Größe der möglichen Bebauung vor. Durch Einschrieb in der Planzeichnung ist die maximal mögliche Grund- und Geschossfläche vorgegeben, nämlich GR 415 qm und GF 900. Dies entspricht für den vorliegenden Geltungsbereich einer GRZ von 0,44 bzw. einer GFZ von 0,96.

Als Dachform wird sowohl für den Hauptbaukörper als auch für die Nebengebäude Flachdach als extensives Gründach festgesetzt. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse liegt zwischen 1 und 3 Geschossen. Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise festgesetzt.

Die Erschließung ist durch eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche und entsprechende Flächen für Gehwege gesichert. Dazwischen werden Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr und Grünstrukturen vorgesehen.

Grünflächen sind als extensive Grünflächen oder als Rasen- und Pflanzflächen anzulegen. Je angefangene 200 qm Grünfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Baumarten und Pflanzqualitäten sind in der Artenliste festgesetzt. Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

Eine Zone für Nebenanlagen bzw. Abstellräume kommen im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche ebenso zu liegen wie ein Kinderspielplatz.

Baumstandorte und eine zu pflanzende Strauchhecke ergänzen die Freibereiche und den Straßenraum. Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune und Mauern, sowie an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen Holz-, Metall- sowie lebende Zäune zulässig.

Im Südosten des Deckblattes befindet sich eine Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser.

In südlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen worden. Die Öffnungs- und Lieferzeiten der Läden sind auf die Tageszeit beschränkt und die Gaststätte ist als reines Speiselokal zu betreiben.

2.5 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Bestehende Stellplatzflächen werden lediglich um zwei Baufelder für Carports 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 bestehende Stellplätze in Carports gewandelt werden. Durch die Lage und Größe der Baufelder ergeben sich keine relevanten Änderungen in der Bewertung der Planung. Die Versickerung des Anfallenden Niederschlagswassers ist im Bereich des Deckblattes gesichert.

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 verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

2.6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Ergänzung vom Juli 2005 wurde im Rahmen der ursprünglichen Planung berücksichtigt. Die nötigen Ausgleichsflächen werden teilweise innerhalb des Geltungsbereiches durch naturnah gestaltete Sickerflächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches nachgewiesen. Der größere Teil des Ausgleichs erfolgt auf externen Flächen. In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergeben sich keine relevanten Änderungen zum bestehenden VEP, da durch die natürliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kein zusätzlicher Eingriff in den Natur- und Wasserhaushalt gegeben ist.

3. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt im Stadtteil Auloh. Die Größe des Deckblattes zum Vorhaben- und Erschließungsplan beträgt 1.334 qm. Es wird von der Neißestraße aus erschlossen und grenzt im Westen an die bestehende Einzel- und Doppelhausbebauung am Neckarplatz, im Süden an den Grünzug entlang des ehemaligen Gretlmühlbachs, im Norden und Osten an derzeit unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Bereich des Deckblattes Nr. 1 umfasst Teile des Neckarplatzes sowie die Flurnummern 685/5, 685/46, 685/45 und 685/51.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Gelände ist im Bereich des Deckblattes Nr. 1 im Wesentlichen eben.

Die Böden im Bereich Auloh sind sehr stark durch die Isar geprägt. Laut der geologischen Karte von Landshut, sind im Planungsgebiet die nacheiszeitlichen Schotter der Lerchenfeld-Stufe, der Dichtl-Stufe und der Auwald-Stufe anzutreffen. Die einzelnen Stufen sind jeweils durch eine Erosionskante getrennt. Die Böden der Lerchenfeld-Stufe sind die ältesten Ablagerungen der Isar im Plangebiet, die Böden der Auwald-Stufe die jüngsten. Isarnah sind die Böden der Auwald-Stufe anzutreffen. Die Kiese werden hier von schluffigem Feinsand überdeckt, der meist eine Mächtigkeit von über 0,5 m erreicht. Im Bereich der Dichtl-Stufe überdecken schluffige Feinsande bis feinsandige Schluffe den Kies. Die Mächtigkeit der Feinsande und Schluffe ist in diesem Bereich kleiner 0,5 m. Die stark schluffigen Feinsande und feinsandigen Schluffe der Lerchenfeld-Stufe besitzen meist eine Mächtigkeit größer 0,5 m. Die Erosionskante zwischen der Lerchenfeld- und der Dichtl-Stufe verläuft laut der geologischen Karte in etwa mittig von Südwest nach Nordost durch das Planungsgebiet. Der Verlauf der Erosionskante zwischen der Dichtl- und der Auwald-Stufe entspricht in etwa dem Verlauf der Neißestraße im Norden des Erschließungsgebietes. Im liegenden dieser quartären Sedimente befindet sich das Tertiär. Erfahrungsgemäß wird das schichtoberflächennahe Tertiär hier überwiegend aus Kiesen in schluffig-toniger Matrix gebildet.

Das vorhandene Baufenster wurde bereits mit einem 3 geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Die maximal zulässige Grundfläche im Bereich der Bestandsbebauung beträgt 340 qm. Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 900 qm. Die Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus entspricht den Vorgaben des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes, der für den Bereich des Deckblattes ein Mischgebiet festsetzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,80 m. Das Gebäude besitzt ein Flachdach. Es wird vom Neckarplatz aus erschlossen.

3.3 Vorhandene Vegetation

Der Geltungsbereich stellte sich ursprünglich als Wiesenfläche bzw. Intensiv-Grünland dar. Die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen VEP wurden bereits umgesetzt, so dass sich einige, neu gepflanzte Baumstandorte im Bereich des Deckblattes befinden, sowie private, als Gärten genutzte Grünflächen.

Die im VEP festgesetzte Versickerungsfläche befindet sich ebenfalls im Bereich des Deckblattes.

4. ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSKONZEPTION

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.

Die Planung sieht die Überdachung von zwei Stellplatzflächen, bestehend aus jeweils 4 Stellplätzen, vor. Eine Umschließung der überdeckten Stellplätze ist zu keiner Seite hin zulässig. Das Dach wird als Flachdach ausgebildet. Die Gebäudehöhe wird auf max. 2,40 m beschränkt. Die bestehenden Bäume seitlich der Stellplatzblöcke werden erhalten und binden die Gebäude ein. Die Benutzung der Stellplätze (Ein- und Ausfahren, Sicht) bleibt unverändert erhalten.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als MI festgesetzt. Diese Nutzungsart wurde gewählt, um sich an die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung anzupassen und die vorhandene Wohnbebauung mit entsprechender Infrastruktur und Arbeitsplätzen zu ergänzen.

Eine sich entwickelnde, gemischte Nutzung im ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten kann zur Attraktivität des Gebietes beitragen. Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung sind gemäß dem ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnnutzungen vorgesehen. Es ergibt sich keine Änderung zum rechtskräftigen VEP.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die Nettobaulandfläche des Deckblattes beträgt 939 qm. Baugrenzen geben die räumliche Lage und die Größe der bebaubaren Flächen an. Südlich der möglichen Bebauung, im Bereich der privaten Grünfläche ist eine Zone für Nebenanlagen bzw. Abstellräume festgesetzt. Insgesamt ist eine Grundfläche von 515 qm und eine Geschossfläche von 1.000 qm verteilt auf vier von Baugrenzen umschlossenen Bauräumen und eine Zone für Nebenanlagen festgesetzt. Die vorliegende Planung beinhaltet, verursacht durch die Festsetzung der zusätzlichen Stellplatzüberdachungen, im Vergleich zur rechtskräftigen Planung eine Grund- bzw. Geschossflächenmehrung um jeweils 100 qm und entspricht im vorliegenden Geltungsbereich einer GRZ von 0,55 bzw. einer GFZ von 1,07. Auf Grund der Tatsache, dass lediglich bestehende Stellplatzflächen überdacht werden, erhöht sich jedoch der Versiegelungsgrad im Vergleich zur ursprünglichen Planung nicht, zumal auch das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser einer örtlichen Versickerung zugeführt wird. Höhenentwicklung und Geschossigkeit der Hauptbaukörper orientieren sich an der ursprünglichen Planung. Die Höhe der Stellplatzüberdachungen wird mit max. 2,40 m festgesetzt, um deren Wirkung im Straßenraum zu minimieren.

4.2.3 Bauweise

Die Lage der Baukörper wird durch Baugrenzen definiert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Bereich des Deckblattes für den Bereich des Bestandsgebäudes eine Bebauung als Hausgruppe festgesetzt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung bestand keine Notwendigkeit die Festsetzung anzupassen oder zu ändern.

4.2.4 Abstandsflächen

Das bestehende Gebäude befindet sich innerhalb der Baugrenzen des rechtskräftigen VEP. Es ergeben sich daher keine Änderungen in Bezug auf die Abstandsflächen.

Die zusätzlichen Carports sind selbst nicht schutzbedürftig im Sinne notwendiger Abstandsflächen.

Auf Grund ihrer geringen Höhenentwicklung und Lage im Norden der bestehenden Bebauung stellen sie keine Beeinträchtigung für ausreichende Belichtung und Belüftung dar.

4.3 Festsetzungen zur Gestaltung

Die vorliegende Planung beinhaltet im Vergleich zum rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan keine Änderung hinsichtlich der Festsetzungen zur Gestaltung. Für die Gestaltung der zusätzlichen Stellplatzüberdachungen ist die dem Durchführungsvertrag beigelegte Detailplanung maßgeblich.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen sind, dienen dazu, das Baugebiet in die bestehenden Strukturen einzubinden und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Arten sind gem. anliegender Pflanzliste zu pflanzen. Zur Steigerung ökologischer Qualitäten und zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt werden Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur extensiven Begrünung von Flachdächern getroffen. In diesem Zusammenhang wird der Einsatz von Sonnenkollektoren zur Brauch- und Heizwassererwärmung sowie Stromerzeugung empfohlen.

Es treten keine Änderungen zum rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan auf. In der vorliegenden Objektplanung wird lediglich bei den geplanten Carports zu Gunsten der straßenräumlichen Wirkung von einer extensiven Begrünung der Dachflächen abgesehen.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Bereich der Straße Am Neckarplatz befindenden Leitungstrassen der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro und Wasser) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Am Neckarplatz und ist im ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplangebiet bereits errichtet.

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs bemisst sich nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Landshut, wonach für Läden bis 400m² je 35m² Verkaufsnutzfläche, für Büros je 35m² und für Wohnungen bis 130m² je ein Stellplatz nachzuweisen ist. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze kann für den Stellplatznachweis mit herangezogen werden, wenn es sich um Nutzungen während der Tagzeit handelt. Für diese Nutzungen wird der Stellplatzschlüssel entsprechend reduziert. In der vorliegenden Planung werden entlang der Wohnsammelstraße nördlich öffentliche Stellplätze als Längsparker vorgesehen bzw. südlich private Stellplätze als Senkrechtparker. Daran anschließend ist jeweils ein Fußweg vorgesehen. Zentraler Grund für die Änderungsplanung ist die Überdachung der südlich situierten privaten Senkrechtparker in Form von Carports unter Beibehaltung der Grundzüge der bisherigen Planung.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 3 über die Haltestelle Pregelweg sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

4.5.2 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 Straße Am Neckarplatz befinden sich bereits Versorgungsleitungen, insbesondere Hausanschlussleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro) und der Deutschen Telekom. Außerdem liegt in der Straße Am Neckarplatz ein Schmutzwasserkanal. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das Gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. 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.

4.5.3 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

Feuerwehrflächen:

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden.

Feuerwehrezufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m.

4.5.4 Weitere Infrastruktur

Weitere Infrastruktur wie Schulen, Kindertagesstätten oder wohnortnaher Einzelhandel sind im direkten Umfeld oder standortnah vorhanden.

4.5.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragt 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.

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.

Die Richtung Süden ausgerichteten Baukörper ermöglichen den Einsatz von Kollektorenflächen. Des Weiteren ist der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen auf Grund des anstehenden Grundwassers zu empfehlen.

Letzteres erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417).

6. BODENVERHÄLTNISSE

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan wurden Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Die Ergebnisse fangen im Baugrundgutachten von Geoplan GmbH vom 28.02.2005 Eingang und führen zu den folgenden Schlussfolgerungen:

6.1 Baugrund

Allgemeines

Insgesamt bietet das Untersuchungsgebiet auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse sehr gute Bedingungen zur sicheren Abtragung von Bauwerkslasten. Die jüngeren und älteren Kiese sind auch bei lockerer Lagerung gut bis ausreichend tragfähig.

Im Nahbereich der ehemaligen Bachläufe sind die gut tragfähigen Kiese mit gering tragfähigen, nennenswert mächtigen feinkörnigen Böden in weicher Konsistenz überdeckt.

Eine Lastabtragung eines Bauwerkes sowohl in den Kiesen als auch gleichzeitig in den Deckschichten ist aufgrund des unterschiedlichen Setzungsverhaltens zu vermeiden.

Gründungen können grundsätzlich über Einzel- und Streifenfundamente oder eine tragende Bodenplatte erfolgen.

Eine Gründung in den tragfähigen Kiesen ist zu bevorzugen. Für Gründungen von nicht unterkellerten Gebäuden in den Deckschichten sind die nachfolgenden Empfehlungen anwendbar und im Einzelfall auf die lokalen Untergrundverhältnisse abzustimmen.

Einzel- und Streifenfundamente

In den mächtigeren Feinsanden und Schluffen wird ein mindestens 0,5 m mächtiger Bodenaustausch als hinreichend abgeschätzt. Unter dem Bodenaustausch ist zur Wahrung der Filterstabilität ein Vlies der Geotextilrobustheitsklasse GRK III mit einem Flächengewicht von $g \geq 150 \text{ g/m}^2$ einzubauen. Der genaue Umfang und die Details der Verbesserungsmaßnahmen sind im Detail auf das Bauvorhaben abzustimmen.

Bodenplatte

Wird die Bodenplatte schwimmend in den Schluffen und Feinsanden gegründet, wird der Einbau einer 15 cm mächtigen Schicht aus Rollkies (z.B. Körnung 4/32) direkt unter der Bodenplatte empfohlen, um eine kapillarbrechende Wirkung zu erzielen. Im Einzelfall ist darunter ein geringmächtiger Bodenaustausch einzubauen. Unter diesen Schichten ist ein Vlies der Geotextilrobustheitsklasse GRK III mit einem Flächengewicht von $g \geq 150 \text{ g/m}^2$ einzubauen. Der genaue Umfang und die Details der Verbesserungsmaßnahmen sind im Detail auf das Bauvorhaben abzustimmen.

Keller

Es wird empfohlen Kellerräume in wasserdichter Bauweise herzustellen.

6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

6.2.1 Hochwassergefahr

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines Hochwassers mit einer 100-jährlichen Wiederkehrwahrscheinlichkeit.

6.2.2 Grundwassernutzung

Eine wasserrechtlich Erlaubnis für die Zutageförderung und Entnahme von Grundwasser zur Beregnung eines Gartens ist nicht erforderlich, wenn die Wasserentnahmemenge nicht über die „haushaltsübliche“ hinausgeht. Eine Entnahmemenge von durchschnittlich weniger als 1 m³ pro Tag ist unproblematisch. Ferner muss die Tiefe des Entnahmebrunnens auf das Quartär (= oberstes Grundwasserstockwerk) beschränkt bleiben.

6.2.3 Brunnen

Bohrungen bzw. das Schlagen von Brunnen zur Gartenbewässerung sind dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut unter Vorlage beschreibender Unterlagen (Skizze des Brunnens, aus der die Tiefe und der Durchmesser des Brunnenschachtes hervorgeht, Lageplan im Maßstab 1:500 oder 1:1000, Ort und Zeitpunkt der Bohrung bzw. des Schlagens) rechtzeitig vorher anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

6.2.4 Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Deshalb wird empfohlen, Keller als wasserdichte, auftriebssichere Wannen auszuführen.

Falls im Zuge der Ausführung eines Bauvorhabens eine Bauwasserhaltung erforderlich werden sollte, ist dafür rechtzeitig vorher beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz der Antrag auf die dafür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis im Sinne des Art. 70 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu stellen. Ein entsprechendes Formular liegt bei der genannten Dienststelle bereit bzw. kann dort angefordert werden. Es ist auch im Internet unter www.landshut.de Natur-Umwelt Wasser Bauwasserhaltung Formular Antrag auf Bauwasserhaltung verfügbar.

6.2.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Priorität hat gemäß § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht (Muldenversickerung). Ist eine flächige Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich oder lassen es die Platzverhältnisse nicht zu, sollen linien- bzw. punktförmige Versickerungsanlagen gewählt werden. Bei der Auswahl der Versickerungsanlagen sind Sickerschächte nur dann zulässig, wenn eine großflächige Versickerung über Mulden-/Rigolensysteme oder Rigolen begründet nicht möglich ist. Die Entwässerung der Hofflächen (Kfz-Stellflächen bzw. Carports) hat vorzugsweise über die Ausstattung dieser Flächen mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen zu erfolgen.

Bei der Versickerung zu beachten sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153. Bei der Planung der Versickerungsanlagen ist es zweckmäßig, sich von einem hierfür spezialisierten Fachplaner beraten zu lassen.

In ganz Auloh gilt ein Einleitungsverbot für Niederschlagswasser. Sollte eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück entgegen der oben stehenden Ausführungen nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in Abstimmung mit den Stadtwerken aber ausnahmsweise und nur im Einzelfall in die Kanalisation eingeleitet werden. Dies ist gegebenenfalls durch ein geeignetes Bodengutachten seitens des Grundstücksbesitzers nachzuweisen. In die Hinweise durch Text wurde eine entsprechende Textpassage integriert.

6.2.6 Baugrube und Wasserhaltung

Die Wasserhaltung beschränkt sich nach derzeitigem Kenntnisstand auf die Fassung von Oberflächen-, Hang- und Tagwasser.

Eine Grundwasserabsenkung ist aufgrund der hohen Durchlässigkeit der teils locker gelagerten Kiese zumindest sehr problematisch, wenn nicht gar unmöglich.

Baumaßnahmen im Grundwasser sollten also möglichst vermieden werden.

6.2.7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Oberbodensicherung

Nach DIN 4124 brauchen nicht verbaute Baugruben und Gräben mit einer Tiefe < 1,25 m nicht abgeböschet werden.

Bei Überschreiten dieses Grenzwertes müssen Böschungen angelegt oder die Baugrube verbaut werden.

Ohne rechnerischen Nachweis dürfen gemäß DIN 4124 folgende Böschungswinkel bis 5,00 m Böschungshöhe nicht überschritten werden:

Nicht bindige Böden 45°

Weiche bindige Böden 45°

Steife oder halbfest bindige Böden 60°

Die bindigen Böden im Erkundungsgebiet besitzen weiche Konsistenz. Demzufolge sind die Böschungen mit 45° herzustellen.

6.2.8 Entsorgung von Bodenmaterial

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Demgegenüber ist eine Verwertung von organische Böden und Torf in Gruben nach den Vorgaben der Wasserwirtschaft nicht zulässig. Entsprechendes ist bei Aushubarbeiten und Planungen zu berücksichtigen.

7. EMISSIONEN – IMMISSIONEN – SONSTIGE BELASTUNGEN

7.1 Lärm, Schallschutz

Zur Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geräusche wurde vom Ingenieurbüro Hooek-Farny, Neustadt 449, 84028 Landshut, mit Datum vom 11.02.2005 ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.

Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Ergebnisse dieser Untersuchung.

Schallschutz im Vorhaben- und Erschließungsplan

Passiver Schallschutz: Soweit in den Baukörpern „Apotheke, Drogerie, Metzgerei, Bäckerei, Zeitschriftenladen“ Aufenthaltsbereiche von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 geplant sind, die nach Norden orientiert sind, so sind diese vorzugsweise festverglast auszuführen. In jedem Fall sind hier schallgedämmte Zwangsbelüftungsanlagen zu installieren, die auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Der durch den Betrieb der Lüftungstechnischen Anlagen im Rauminnen erzeugte kennzeichnende Schalldruckpegel muss unter dem in Tabelle 4, Zeile 2, Spalte 2 der DIN 4109 geforderten Wert von 35 dB(A) liegen, sofern es sich dabei um ein Dauergeräusch ohne auffällige Einzeltöne handelt. Anderenfalls ist ein Maximalwert von 30 dB(A) einzuhalten.

Ladennutzungen: Die Öffnungs- und Lieferzeiten der Ladennutzungen (Apotheke, Drogerie, Metzgerei, Bäckerei, Zeitschriftenladen) sind auf die Tagzeit von 6.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken.

7.2 Tankstelle und geplantes Feuerwehrgerätehaus

Es wird darauf hingewiesen, dass im angrenzenden Bereich derzeit das Verfahren zum Bebauungsplanentwurf Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – Östlich Neißestraße“ durchgeführt wird. Dieses Plangebiet beinhaltet die bestehende Tankstelle, sowie ein geplantes Feuerwehrgerätehaus. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird auf die möglichen Lärmproblematiken durch entsprechende Maßnahmen reagiert.

7.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass gelegentliche Immissionen von organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubentwicklung, herrührend von der landwirtschaftlichen Nutzung der das Plangebiet tangierenden landwirtschaftlichen Flächen nicht ausgeschlossen sind.

7.4 Leuchtreklame – Blendwirkung

Hinsichtlich der Positionierung von Leuchtreklame und Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass eine Blendwirkung sowohl der Nachbarschaft als auch des Verkehrs ausgeschlossen wird.

7.5 Luftreinhaltung

Die Staubemissionen durch den Baustellenverkehr sind durch geeignete Maßnahmen so gering wie möglich zu halten (z.B. Befeuchten der Fahrwege).

8. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Ein Altlastenverdacht ist nicht bekannt.

9. BOMBENVERDACHTSFLÄCHEN

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich, in dem vereinzelt mit Bomben aus dem zweiten Weltkrieg zu rechnen ist. Jedoch rechtfertigt das als gering einzuschätzendes Verdachtsmoment keine Untersuchung durch ein Räumkommando.

Der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut bzw. das städt. Vermessungsamt stellen die entsprechenden Luftbilder aus dem Jahr 1945 zur Verfügung, deren Interpretation und die sich daraus ergebenden Konsequenzen hat jedoch der Grundstückseigentümer bzw. der Bauherr eigenverantwortlich zu übernehmen.

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. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz des Bodendenkmals erforderlich ist.

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. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Überdeckung der Stellplätze wird der öffentliche Verkehr in keiner Weise eingeschränkt. Die Platzwirkung des zentralen Platzes wird nicht beeinflusst. Durch Abstimmung der Realisierung mit dem Stadtplanungsamt kann die Gestaltqualität entsprechend der bisherigen Bebauung gesichert werden.

Da das Wohn- und Geschäftshaus im Bereich des Deckblattes bereits realisiert ist, ist keine Veränderung der Einwohnerzahl zu erwarten.

12. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich **1.334 m²**

Nettobaulandfläche 939,2 m²

öffentliche Flächen

Straßenverkehrsfläche	266,7 m ²	
öffentliche Grünfläche	41,4 m ²	
Gehweg	86,7 m ²	
	394,8 m ²	394,8 m²

Nettobauland

private Verkehrsfläche	0,0 m ²	
private Grünfläche	280,2 m ²	
Fläche zur Versickerung	144,0 m ²	
Nebenanlagen	75,0 m ²	
Grundfläche Gebäude inkl. Carports	440,0 m ²	
	939,2 m ²	939,2 m²

Grundfläche (Bebauung/Carports/Nebenanlage) **515,0 m²**

$$\text{GRZ} = \frac{515,0}{939,2} = 0,55$$

Geschossfläche **1.000,0 m²**

$$\text{GFZ} = \frac{1.000,0}{939,2} = 1,07$$

Anzahl der öffentlichen Stellplätze 3

Anzahl der privaten Stellplätze 8

13. RECHTSGRUNDLAGEN

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. 177 des Gesetzes vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) 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
Ltd. Baudirektor

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

Artenliste zur Gehölzauswahl in den privaten Grünflächen

Die mit * gekennzeichneten Ziergehölze sind vor allem im engeren Umfeld der Gebäude zu verwenden.

Großbäume, Verwendung als Solitär, mind. H 4xv D.B. 18-20

Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Winter-Linde	Tilia cordata

Obstbäume, Hochstämme mind. StU 12/14 und Kleinbäume, als Hochstämme H 3xv StU 18-20 oder Heister Höhe mind. 125

Feld-Ahorn	Acer campestre
Zierapfel*	Malus in Sorten
Vogel-Kirsche	Prunus avium und Sorten
Eberesche	Sorbus aucuparie, oder Sorte ‚Edulis‘
Mehlbeere	Sorbus aria, oder Sorten ‚Magnifica‘ oder ‚Majestica‘
Obstbäume in Sorten	

Sträucher, v. Str. mind. 5 Triebe 60-100

Kupfer-Felsenbirne*	Amelanchier lamarckii
Sauerdorn	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weiß-Dorn	Crataegus monogyna
Sternchenstrauch*	Deutzia x magnifica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Goldglöckchen*	Forsythia intermedia

Faulbaum	Frangula alnus
Kolkwitzie*	Kolkwitzia amabilis
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylsteum
Pfeifenstrauch*	Philadelphus coronarius, Philadelphus virginialis
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Wild-Rosen	Rosa in Arten
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Flieder*	Syringa vulgaris in Sorten
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Weigelia*	Weigelia florida
Beerensträucher in Sorten	

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung. Spanndrähte oder Klettergerüste sind als Kletterhilfen vorzusehen. Kletterpflanzen mind. 3xv Co. 100-150

Schlänger/Ranker für Spanndrähte, relativ starkwüchsig:

Kiwi*	<i>Actinidia chinensis</i> , oder Sorte ‚Weiki‘
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Gemeine Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Jelängerjelier	<i>Lonicera caprifolium</i>
Schling-Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

Für Klettergerüste, schwachwüchsiger, nur an geschützten Südseiten:

Kletterrosen	Rosa in Sorten
Echter Wein	<i>Vitis vinifera</i>