

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT Nr. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 08-64 „Eichendorffstraße - Gerhart-Hauptmann-Straße“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Allgemeines

Bauleitpläne sind zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass die gemäß den Festsetzungen des seit 27.01.1978 rechtskräftigen Bebauungsplans für den vorliegenden Geltungsbereich vorgesehene Einfamilienhausbebauung zwischenzeitlich rückgebaut wurde und nun im Zuge einer Neubebauung die Möglichkeit besteht, eine gemäß den Festsetzungen des Flächennutzungsplans der Wohnnutzung vorbehaltene, derzeit brach liegende, innerstädtische Fläche städtebaulich sinnvoll neu zu ordnen bzw. weiterzuentwickeln. Ziel ist es, eine dem reinen Wohnen zuzuordnende Fläche unter Aufnahme bestehender Gebäudestruktur orientiert an gegenwärtigen Wohnbedürfnissen der Nachverdichtung zuzuführen und die erhaltenswerten Grünstrukturen an der westlichen Grundstücksgrenze dauerhaft zu sichern, um somit dem Flächenfraß und der Zersiedelung entgegen zu wirken und vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Im Einklang mit den entsprechenden Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung sowie des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB wird so das vorhandene Baurecht neu geordnet; außerdem werden in diesem Rahmen auch die Festsetzungen den heutigen Gegebenheiten angepasst.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet mit „W“ für Wohnbauflächen dargestellt. Das Deckblatt Nr. 3 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Darstellungen des Landschaftsplans zeigen im Plangebiet Siedlungsfläche und im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze einen Einzelbaum.

2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als reines Wohngebiet festgelegt. Im Zusammenhang mit der für den vorliegenden Geltungsbereich festgesetzten Geschossigkeit (2 Vollgeschosse), der GRZ von 0,4 bzw. GFZ von 0,8 und der Baugrenzen ergibt sich eine max. mögliche Grundfläche von rund 85 m² bzw. eine max. mögliche Geschossfläche von rund 170 m². An der südwestlichen

Grundstücksgrenze wird ein Baufenster für Nebenanlagen „Garage“ mit einer GR von rund 23 m² vorgesehen. Dabei ist die Dachform der Garage in der Art des Wohngebäudes auszuführen, mit demselben Dachdeckungsmaterial. Einfriedungen können straßenseitig nur in Holz (Hannichelzäune), restseitig mit Maschendrahtzäunen in einer Höhe von 1,3 m einschl. Betonsockel errichtet werden. Weitere Festsetzungen zur Bebauung oder Grünordnung sind im Bebauungsplan Nr. 08-64 in Bezug auf den vorliegenden Geltungsbereich nicht enthalten.

2.3 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Das Maß der baulichen Nutzung wird in seiner Größe und Situierung lediglich marginal auf die im Bebauungsplangebiet allgemein bzw. auf den benachbarten Parzellen zulässigen GRZ- und GFZ-Werte hin angeglichen und auch hinsichtlich der Garagenflächen an den gegenwärtig zu fordernden Stellplatzbedarf angepasst. 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 ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten geplant ist. 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 Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

2.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Der durch die Bebauung im Rahmen der Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1978 erfolgte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist als ausgeglichen anzusehen. Die auf Grund der vorliegenden Planung ermöglichte Bebauung stellt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine wesentliche Erhöhung der Beeinträchtigungsintensität (weiterhin Faktor B der Eingriffsschwere gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, BayStU) dar. Die Erhöhung der Grund- und Geschossflächen wird durch die im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommene dauerhafte Sicherung und Ergänzung der erhaltenswerten Gehölzstrukturen an der westlichen Grundstücksgrenze minimiert bzw. kompensiert, sodass auch keine höherer Kompensationsfaktor als für die bisherige Bestandssituation anzusetzen ist und somit auch kein Mehrbedarf an Ausgleichsflächen entsteht.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt an der Einmündung der Eichendorffstraße in die Gerhart-Hauptmann-Straße im Stadtteil Berg und umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 273/1 der Gemarkung Berg ob Landshut mit 1.271 m². Die bestehende Gerhart-Hauptmann-Straße bildet die Begrenzung des Geltungsbereichs im Osten. Während südlich und nördlich die Einfriedungen der bestehenden Nachbarbebauung verlaufen, bilden im Westen die angrenzenden und teilweise auf das Grundstück reichenden Gehölzstrukturen den Abschluss des Geltungsbereichs.

3.2 Geländeverhältnisse, vorhandene Vegetation und Fauna

Der Geltungsbereich umfasst ein Hanggrundstück inmitten bestehender Bebauung. Während die östlich verlaufende Gehart-Hauptmann-Straße entlang der Geltungsbereichsgrenze von Süden nach Norden um ca. 3 Meter abfällt (468 - 465müNN), ist innerhalb des Geltungsbereichs ein Gefälle von ca. 6 Meter von Westen nach Osten zu verzeichnen (471 bis 465müNN). Die Bestandsbebauung wurde bis auf die Bodenplatte rückgebaut. Übrig ist außerdem die Gartenmauer, die als Einfriedung zum Straßenraum hin fungiert. Während sich im westlichen Geltungsbereich ein größerer Gehölzbestand mit 7 Spitzahornbäumen (*acer platanoides*), 2 Eschen (*fraxinus excelsior*) und einer Eibe (*taxus baccata*) wiederfindet, ist der restliche Geltungsbereich gänzlich frei von Gehölzen und als extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche zu kategorisieren. Die Höhe der Gehölzstruktur reicht von 8 bis hin zu 20 Metern. Im rechtskräftigen Landschaftsplan wurde an dieser Stelle ein Einzelbaum kartiert. Gemäß der Geologischen Karte von Bayern 1:50.000 besteht das Untersuchungsgebiet aus tertiären Böden der Oberen Süßwassermolasse (sog. Moldanubische Serie: Fein- bis Grobkies, z.T. mit reichlich Fein- bis Grobsand), die partiell von quartärem Löss (äolische Deckschichten) überdeckt sein können.

4. Planungskonzept

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 vorliegende Planung sieht die Neubebauung des Geltungsbereichs mit einem Einzelhaus auf einer Parzelle vor. Bezüglich der Hauptwohnseite ergibt sich die Ausrichtung des Gebäudes nach Südosten.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird der Festsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Folge geleistet, um die geplante Etablierung und Entwicklung einer einheitlichen Nutzungsstruktur weiter fortzuführen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die vorliegende Planung sieht eine Bebauung auf einer Parzelle mit einer Grundfläche von insgesamt 244m², verteilt auf drei mit Baugrenzen umschlossene Haupt- bzw. Nebenbaukörper vor, wie sie in ähnlicher Ausdehnung auf den benachbarten Parzellen vorhanden ist. Durch die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen im Hauptbaukörper bzw. max. 1 Vollgeschoss in den Nebenbaukörpern, in Kombination mit der Festsetzung von max. Traufwandhöhen (Hauptbaukörper 9,50m, Nebenbaukörper 3,50m, Garage 3,30m in Bezug auf OK Straßendecke in Verlängerung der Firstlinie) sowie der Festsetzung der Dachneigung für den Hauptbaukörper (DN 15-25°), wird die Orientierung der Planung an Höhenentwicklung und Geschossigkeit der Umgebung gesichert. Die sich daraus ergebende Geschossfläche beläuft sich auf maximal 340m². Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. 3 begrenzt. Die hierfür notwendigen Stellplätze können in den dafür vorgesehenen Garagenbauwerken mit einer GR von max. 54 m² sowie auf einer als für zwei Stellplätze vorgesehenen Fläche nachgewiesen werden.

4.2.3 Baulinien, Baugrenzen und Bauweise

Die Lage des Baukörpers wird durch die Baugrenzen definiert. Das Gebäude orientiert sich dabei am Straßenraum und der in diesem Bereich befindlichen Bestandsbebauung. Die geplante Lage am Hangfuß erleichtert die Erschließung und ermöglicht die Erhaltung des Baumbestands im rückwärtigen Bereich. Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft keine Festsetzung der Bauweise. Unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und der festgesetzten Einzelhausbebauung wird vorliegend keine ergänzende Festsetzung zur Bauweise getroffen.

4.2.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung (siehe Punkte 4.3.2 und 4.3.3) wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude ist gewährleistet.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Während im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Dachform vorgeschrieben wird, erhält der Hauptbaukörper ein Satteldach mit einer Neigung von 15-25° und einem max. Dachüberstand von 80cm in Anlehnung an in der Umgebung bereits vorhandene Strukturen. Für den Nebenbaukörper wird Flachdach festgesetzt, das wahlweise in Form einer Dachterrasse als Freibereich genutzt werden kann. Die Garage erhält ebenfalls ein Flachdach und ordnet sich so dem Wohngebäude unter. Hinsichtlich der Einfriedungen besteht kein Änderungsbedarf; es wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für den Planbereich keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Im Westen des Planbereichs befindet sich eine erhaltenswerte Gehölzstruktur (s. Ziff. 3.2.), die in Abwägung mit der Erhöhung der zulässigen Grundfläche dauerhaft zu erhalten ist und innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gefasst wird. Die bestehende Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind gleichwertig nachzupflanzen, um die Qualität der Eingrünung dauerhaft zu erhalten. Für das Grundstück selbst wird als Pflanzgebot ein Laub- oder Obstbaum der Pflanzqualität H3xv StU 18-20cm pro 300m² Grundstücksfläche festgesetzt, dabei wird nur einer von vier Standorten durch Festsetzung im Einflussbereich der Straße vorgegeben. Zusätzlich werden alle nicht für die Erschließung benötigten Freiflächen als private Grünflächen vorgesehen. Mögliche Heckenpflanzungen sind mit heimischen standortgerechten Arten vorzunehmen. Einfriedungen sind sockellos auszuführen, um die Durchgängigkeit für u.a. Kriechtiere zu ermöglichen. Arten sind anliegender Pflanzliste zu entnehmen. Die Beläge für Zufahrten und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise vorgesehen, um die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens aufrecht zu erhalten.

4.5 Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich liegt an der Gerhart-Hauptmann-Straße, im unmittelbaren Einflussbereich der stark verkehrsbelasteten Eichendorffstraße. Die vorliegende Planung sieht 5 Stellplätze, davon 3 innerhalb des für Garagen vorgesehenen Bauraums vor, um den ruhenden Verkehr vollumfänglich auf privaten Grundstücksflächen bewältigen zu können und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss zu produzieren. Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 7

an der Eichendorffstraße über die Haltestelle Kinderkrankenhaus sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

4.6.2 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 ehemaligen Bebauung sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenze u.a. im Bereich der geplanten Garage befinden sich bestehende Versorgungsleitungen, zum einen Telekommunikationslinien der Telekom und der Firma Kabel Deutschland bzw. zum anderen eine Gasversorgungsleitung der Stadtwerke Landshut. Außerdem befinden sich an der Gerhart-Hauptmann-Straße ein Verteilerschrank und eine Straßenlaterne der Stadtwerke Landshut. Grundsätzlich sind diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und ggf. vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Zur Veränderung einzelner Anlagen sind die entsprechenden Träger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren (Ansprechpartner Telekom Tel. 0871-705-7030, Kabel Deutschland Tel. 089-62230-402, Stadtwerke Landshut Gas Tel. 0871-1436-2054 Elektro 0871-1436-2128). 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.

4.6.3 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.

4.6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte 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 geneigte Dachfläche ermöglicht den Einsatz von Kollektorenflächen.

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurden Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt (Hauptuntersuchung). Die Ergebnisse fanden im Baugrundgutachten des Büros Tauw vom 10.06.2014 Eingang und führen zu den folgenden Schlussfolgerungen:

6.1 Baugrund und Hangstabilität

Die oberflächennahen humosen Oberböden sind stark setzungsempfindlich. Für eine Gründung / Auflager von Sohlplatten des Gebäudes bzw. einer Garage sind sie ungeeignet. Diese Böden sind grundsätzlich flächig abzuschleifen und zu beseitigen bzw. als Andeckmaterial für spätere Begrünungen auf Mieten zwischen zu lagern. Die darunter bis zur Endteufe anstehenden Sande und Kiese stellen einen guten bis sehr guten Baugrund dar. Das Bodengutachten gibt des Weiteren explizite Empfehlungen zur Gebäudegründung.

6.2 Hang-, Schichtwasser und Versickerung

Bei den Bodenuntersuchungen wurde kein Grundwasser angetroffen. Es ist davon auszugehen, dass Grundwasser erst tiefer als 8 Meter unter dem derzeitigen Gelände anzutreffen ist. Darüber hinaus ist in Abhängigkeit von Niederschlägen und insbesondere bei starken Niederschlagsereignissen und Schneeschmelze zusätzlich oberhalb der Böden mit schluffigen Anteilen mit einem Aufstau von versickerndem Niederschlagswasser und Hangwasser im ungünstigsten Fall bis zur Geländeoberkante zu rechnen.

Auf Grund der Einbindung des Untergeschosses in den Hang und der Untersuchungsergebnisse der Sande/Kiese ist für erdberührte Bauteile eine Bauwerksabdichtung vorzusehen. Bei Ausführung einer Dränage mit Dränmatte an den Wänden ist eine Bauwerksabdichtung der erdberührten Wände und -sohle gegen Bodenfeuchte gem. DIN 18195, Teil 4 vorzusehen. Ohne Dränage ist eine Bauwerksabdichtung gegen aufgestautes Sickerwasser gem. DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 9 erforderlich. Auf Grund der Hanglage ist bei starken Niederschlagsereignissen im nordwestlichen Gebäudebereich mit erheblichen Schicht- und Hangwasser zu rechnen. An den erdberührten Außenwänden kann sich dies zusätzlich aufstauen. Aus diesem Grunde wird empfohlen, in diesem Bereich eine Dränage auszuführen sowie zusätzlich eine Dränschüttung / Versickerungselemente an den Außenwänden anzubringen.

Für die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke besteht ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser. Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann unverschmutztes Niederschlagswasser auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten (Regenwassernutzungsanlage) genutzt werden.

Die anstehenden Sande/Kiese sind grundsätzlich auch für die Errichtung einer Versickerungsanlage geeignet. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser zum Tragen kommen, sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153 zu beachten. Ein Notüberlauf von Versickerungsanlagen in das städtische Kanalnetz ist nicht zulässig.

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

6.3 Baugrube und Wasserhaltung

Die anstehenden Sande/Kiese mit schluffigen Anteilen sind wasserempfindlich und können bei Niederschlägen o.ä. leicht aufweichen. Die Erdarbeiten sind daher abschnittsweise und nur bei entsprechender Witterung ausgeführt werden. Für die Erdarbeiten sollten nur Kettenfahrzeuge zum Einsatz kommen, da Radbagger erheblich Fahrspuren verursachen, die den Untergrund zusätzlich aufweichen und destabilisieren. Werden die Böden im Bereich der Aushubsohle durch Niederschläge aufgeweicht, sind diese Böden abzuschleifen und zu beseitigen und gegen gut kornabgestufte kiesige/schotterige Böden zu ersetzen. In Anlehnung an die DIN 4124 beträgt die maximale Böschungsneigung bei der Errichtung von Baugruben 45°.

Auf Grund der Grundwasserverhältnisse (mögliches Schichtwasser und Hangwasser im Bereich von oberflächennahen schluffigen Böden) ist eine offene Wasserhaltung mit Pumpensumpf vorzuhalten und bei Bedarf einzubauen und zu betreiben. Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Antragsformulare sind im Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz oder auf folgender städtischer Internetseite erhältlich: www.landshut.de/fileadmin/files_stadt/downloadbereich_aemter/umweltschutz/formulare/antrag_bauwasserhaltung.pdf

6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen, Oberbodensicherung

Da sich im Bereich der geplanten Bebauung schützenswerte Oberbodenschichten wiederfinden, ist auf den Schutz und die Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Der Oberboden ist so zu sichern, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken oder zur Gartenanlage wieder verwendet werden kann. Er sollte in Mieten (max. 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Eine Wiederverwendung der Aushubböden zum Einbau im Bereich der Fundamentgruben und Hinterfüllung ist auf Grund der überwiegend sandigen Böden in der Regel möglich. Aushubmaterial, das für einen Wiedereinbau geeignet/vorgesehen ist, ist vor Niederschlägen zu schützen (Folienabdeckung der Haufwerke), da es sonst aufweicht und ggf. nicht mehr zum Wiedereinbau genutzt werden kann.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens sind hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Hinweise auf etwaige negative Auswirkungen bekannt geworden. Demzufolge wurden keine schalltechnischen Untersuchungen vorgesehen.

Der Betrieb von Luftwärmepumpen ist mit zum Teil tieffrequenten Geräuschemissionen verbunden, die nicht selten zu erheblichen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft und nachträglichen Lärmsanierungen oder Rückbau führen. Luftwärmepumpen sollten nach dem aktuellen Stand der Schallschutztechnik errichtet werden (Schalleistungspegel ≤ 50 dB (A)). Die durch den Betrieb von Luftwärmepumpen verursachten Beurteilungspegel sollen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) nicht überschreiten: Immissionsort im reinen Wohngebiet (WR):

tags 44 dB (A) - nachts 29 dB (A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zur Einhaltung der von reduzierten Immissionsrichtwerten ist beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen grundsätzlich auf folgende Punkte zu achten: Abluft nicht auf das nachbarschaftliche Grundstücke führen, körperschallisolierte Geräteaufstellung einschließlich der Befestigung von Rohren und Blechen, ausreichende Abstände zu betroffenen Immissionsorten gemäß TA Lärm, abgeschirmter Standort, Vermeidung von Reflexionen, Berücksichtigung der Richtcharakteristik, Kapselung von Aggregaten, langsam laufende Ventilatoren, Entdröhnung der Luftkanäle, strömungstechnisch günstige Wetterschutzgitter, geringe Strömungsgeschwindigkeiten in den Luftkanälen (größere Luftkanalquerschnitte), Luftkanalumlenkungen, absorbierende Verkleidungen in Luftkanälen und Lichtschächten, luftwirbelreduzierende Luftkanalgestaltung (laminare Strömung), Schalldämpfer (Kulissen-, Absorptions-, Resonatorschalldämpfer) in Luftkanälen, Schallschirme, Vorsatzschalen vor Luftöffnungen, Lichtschachteinbauten (Zuluft- und Abluftschächte), Kompensator-Schlauchleitungen, Heranziehung eines qualifizierten Ingenieurbüros für Akustik.

8. Kampfmittel und Altlasten

Die historische Recherche und die Auswertung des Bodengutachtens des Büros Tauw vom 10.06.2014 haben keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben. Sollten bei Erdarbeiten wider Erwarten Bodenhorizonte erschlossen werden, die deutliche Anteile an bodenfremden Bestandteilen aufweisen, sind diese vorsorglich zu separieren und abfallrechtlich zu deklarieren. Ansprechpartner hierfür ist der Fachbereich Umweltschutz des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut (Tel. 0871-881622).

Nach Sichtung der Luftbildaufnahmen aus dem Jahre 1945 erfolgte im Nahbereich der vorliegenden Planung, nur wenige hundert Meter entfernt eine Bebombung im zweiten Weltkrieg. Hinsichtlich des Vorhandenseins von Kampfmitteln ist ein Restrisiko für Blindgänger zwar sicherlich als gering einzustufen - zumal das Grundstück vormals schon einer Bebauung und der damit verbundenen Erdbewegung ausgesetzt war - kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird empfohlen, im Zuge der Baumaßnahmen Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten freimessen zu lassen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Diese Maßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich durchzuführen.

9. Bodenordnung

Der Geltungsbereich umfasst allein das Privatgrundstück Fl.Nr. 273/1 der Gemarkung Berg ob Landshut. Im Rahmen des vorliegenden Deckblattverfahrens ist eine Regelung zur dinglichen Sicherung von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen (s. Ziff. 4.6.2) vorgesehen.

10. Denkmalschutz

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 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 eines 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

Insgesamt entstehen auf dem Grundstück max. 3 Wohneinheiten, was einer Steigerung um 2 Wohneinheiten im Vergleich zur vormaligen Bebauung entspricht. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 1,94 Personen je Wohneinheit ist mit einem Zuzug von 4 Personen zu rechnen.

12. Flächenbilanz

Geltungsbereich 1.271 m²

Nettobauland 1.271 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	190 m ²	
Grundfläche Anbauzone	13 m ²	
Grundfläche Nebenanlage + Garagen + Carports	54 m ²	
private Grünfläche	944 m ²	
private Verkehrsfläche	70 m ²	
	1.271 m ²	1.271 m ²

Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)

GRZ 244 m²
1.271 m² = 0,19

Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)

GRZ 314 m²
1.271 m² = 0,25

Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

GFZ 340 m²
1.271 m² = 0,27

13. 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 des Gesetzes vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478) 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 27.02.2015
STADT LANDSHUT

Landshut, den 27.02.2015
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den privaten Grünflächen

(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Punkt 1)

Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kleinkronige Bäume

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz –Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium ´Plena´	Gefüllte Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre	Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus catharticus *	Echter Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rosa agrestis	Feld-Rose
Rosa corymbifera	Busch-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Kletterwein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt