

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT Nr. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 06-16b „Schönbrunner Wasen“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Allgemeines

Um Klarheit für die Bauwerber zu erzeugen wurden die Bauhöhe der zweigeschossigen Baukörper in Analogie zur bereits in der ursprünglichen Planung festgelegten dreigeschossigen Bebauung durch eine entsprechende maßliche Festlegung in der Schnittzeichnung fixiert.

Hintergrund ist, dass durch das relativ hoch anstehende Grundwasser unter Umständen eine Bauwasserhaltung im Zuge der Baumaßnahmen notwendig werden könnte. Dies können die einzelnen Bauwerber zwar durch relativ hohe Erdgeschoßoberkanten umgehen, jedoch ist dies aufgrund der negativen Auswirkungen auf die Baukörper in Form von gestalterisch prägnanten Treppenanlagen im Bereich der Hauseingänge und aufgeständerten Terrassen in den Gartenbereichen städtebaulich nicht gewünscht.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Deckblatt Nr. 1 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes entwickelt.

2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt die Gebäudehöhen lediglich als zeichnerische Hinweise in Form von Schnitten für Teilbereiche der geplanten Bebauung dar. Eine hinreichende rechtliche Verbindlichkeit fehlt und wird durch die Festlegungen in Deckblatt Nr. 1 ergänzt.

2.3 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden lediglich ergänzende Festsetzungen zur Höhe der baulichen Entwicklung sowie zum Flachdach getroffen.

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. 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

Durch die Ergänzung der Festsetzungen zur Gebäudehöhe wird nicht in die Bereiche der Schutzgüter eingegriffen und auch Art und Umfang des baulichen Eingriffes bleiben unverändert.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Durch die Ergänzung der Festsetzungen wird das Planungsgebiet im Landshut im Stadtteil Schönbrunn in seiner Ausdehnung nicht verändert.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Die geologische Situation sowie die vorhandene Bebauung (Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen, Geschossigkeit, Dachform, Bauweise, Erschließung, etc.) wird durch die Ergänzung der Festsetzungen nicht beeinflusst.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Die Vegetation und Fauna werden durch die beabsichtigte Änderung nicht in anderer Weise als durch die rechtskräftige Bauleitplanung berührt.

4. Planungskonzept

4.1 Allgemeines

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurden bereits im Rahmen der rechtskräftigen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO getroffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden. Durch die zusätzlichen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Nutzung resultieren keine Änderungen der bestehenden Festsetzungen.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

Die bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 06-16 b „Schönbrunner Wasen“ getroffenen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Sie werden lediglich durch die Festlegungen die im Rahmen des Deckblattes 1 getroffen werden ergänzt.

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung erfährt keine Änderung durch die Ergänzung der Festsetzungen zu den Gebäudehöhen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Grundfläche, Geschossfläche, Geschossigkeit, Baugrenzen und Baulinien bleiben von der Ergänzung der Festsetzungen unberührt.

4.2.3 Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen ergibt sich keine Änderung durch die Ergänzung der Festsetzungen.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Maßnahmen bleiben von der Ergänzung der Festsetzungen unberührt.

4.4 Erschließung, Feuerwehr und Abfallbeseitigung

Die Themenbereiche bleiben von der Ergänzung der Festsetzungen unberührt.

5. Versickerung Oberflächenwasser Private Flächen

Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird über ein separates Kanalsystem abgeleitet und nach entsprechender Vorbehandlung in einer zentralen Versickerungsanlage versickert. Die bereits im Rahmen des Bebauungsplanes 06-16b getroffenen textlichen Hinweise hierzu auf dem Plan bleiben von der Ergänzung der Begründung unberührt und haben weiterhin Gültigkeit.

6. Baugrube und Wasserhaltung

Die Festlegungen hierzu bleiben von der Ergänzung der Festsetzung unberührt.

6.1 Wasserhaltung

Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Auf die entsprechenden Antragsformulare wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufmerksam gemacht.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen, Oberbodensicherung und Entsorgung von Bodenmaterial

Die Festlegungen hierzu bleiben von der Ergänzung der Festsetzungen unberührt.

8. Immissionsschutz, Altlasten und Kampfmittel, Denkmalschutz

Diese Themenbereiche bleiben von der Ergänzung der Festsetzungen unberührt.

9. Auswirkungen der Planung

Die Ergänzung der Festsetzungen haben keine Auswirkung auf die Planung.

10. 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