

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 08-35/1

**„Südwestlich Tal-Josaphat-Weg, westlich Einmündung
Steppachweg“**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

- Qualifizierter Bebauungsplan -

1. Allgemeines

Die Stadt Landshut ist durch Ihre Lage als nordöstliches Zentrum in der Europäischen Metropolregion München einem wachsenden Bevölkerungsdruck ausgesetzt. Um der derzeit alle Prognosen übersteigenden Bevölkerungsentwicklung gerecht werden zu können und zugleich einem ausufernden Flächenverbrauch im Außenbereich und an den Ortsrändern entgegen zu wirken, beabsichtigt die Stadt Landshut die Siedlungsbereiche im Inneren nach zu verdichten und die freien Potentiale innerhalb der Stadt zu nutzen sowie der Nachfrage nach hochwertigen und attraktiven Immobilienstandorten Rechnung zu tragen.

Die ca. 7200 m² große, bisher als Obstwiese genutzte Fläche des Geltungsbereichs wurde als Außenbereich im Innenbereich eingestuft, ist jedoch bereits von einer Siedlung mit lockerer Wohnbebauung eingefasst. Damit entspricht das Vorhaben der Nachverdichtung an dieser Stelle dem Ziel der Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten des Landesentwicklungsprogramms 2013 und wirkt einer Zersiedlung der Landschaft entgegen.

Die geplante Siedlungserweiterung steht auch nicht im Konflikt mit der Regionalplanung. Es handelt sich um eine umgebungsverträgliche Nachverdichtung im Gebäudebestand.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplans entwickelt. Der nördliche Grundstücksbereich, der zur Nachverdichtung mit drei Einzelhäusern beplant ist, ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche und im Landschaftsplan als Siedlungsfläche dargestellt. Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungs- sowie im Landschaftsplan als gliedernder und abschirmender Grünzug ausgewiesen. Diese Abgrenzung zwischen nördlicher und südlicher Grundstücksfläche wird in den Bebauungsplan übertragen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange besteht daher nicht. Der Bebauungsplan für diesen Bereich konkretisiert diese in den Grundzügen bereits angelegte Struktur. Die Obstwiese soll in möglichst großem Umfang – auch auf den Bauparzellen – erhalten werden, im Bereich des gliedernden und abschirmenden Grünzugs wird sie weitgehend als Ausgleichsfläche im Bebauungsplan festgesetzt und der Bestand somit gesichert.

2.2 Umweltbericht

Für das vorliegende Verfahren wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

In den Umweltbericht integriert ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet (Flur-Nr. 10) liegt in Landshut im Stadtteil Berg ob Landshut und umfasst 7189 m². Es wird begrenzt vom Tal-Josaphat-Weg im Nordosten (Flur-Nr. 164/2), lockerer Wohnbebauung mit Einzelhäusern im Norden und Nordwesten (Flur-Nr. 10/1, 9, 15/6, 15/11, 15/12), im Süden von einer Nasswiese mit Weiher (Flur-Nr. 12), einer unbebauten Parzelle (Flur-Nr. 11/4) und einer Parzelle mit Einzelhausbebauung (Flur-Nr. 11/1).

Charakteristisch für das Gebiet sind neben der lockeren Einzelhausbebauung die Vielzahl der Obstwiesen, die einen wertvollen Grüngürtel nach Norden hin zur Heilig Blut Kirche und nach Osten Richtung Sallmannsberg ausbilden.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Grundstück, derzeit als Obstbaumwiese genutzt, fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 11,5 m (481,5 – 470 m NN) in einem relativ gleichmäßigen Hang: An der südlichen Geltungsbereichsgrenze von Westen nach Osten um ca. 13 m (483,0 – 470,0 m NN) und an der östlichen Geltungsbereichsgrenze von Norden nach Süden um ca. 7,5 m (477,5 – 470,0 m NN).

Im nördlichen Bereich des Gebietes steht ein eingeschossiges Nebengebäude, das zur Bewirtschaftung der Obstwiese dient. Dieses soll erhalten bleiben und weiterhin als Wirtschaftsgebäude genutzt werden. Die Obstwiese wird über den Tal-Josaphat-Weg von Osten her erschlossen.

Die Neuplanung hat sich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Geschoßigkeit und Höhenentwicklung an der bestehenden Einzelhausbebauung auf den umgebenden, im Flächennutzungsplan als Wohnfläche dargestellten Grundstücken zu orientieren. Dabei ist die relativ steile Hanglage bei der Höhenentwicklung zu beachten.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Die Fläche wird derzeit als Obstwiese genutzt. Entlang der Grundstücksgrenze im Süden, insbesondere aber im südöstlichen Bereich, befindet sich ein dichter Gehölzbestand.

Im beiliegenden Umweltbericht wird näher auf die Themen der vorhandenen Vegetation und Fauna eingegangen.

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.

Nördlicher Planungsbereich:

Um eine gemäßigte Nachverdichtung zu erreichen, wurden auf der nördlichen Grundstücksfläche drei Parzellen mit Einzelhausbebauung geplant, die über eine vom Tal-Josaphat-Weg nach Westen abgehende Stichstraße (Privatweg) erschlossen werden. Nördlich dieser Stickerschließung liegt eine vierte Parzelle an, auf der ein bestehendes Nebengebäude für die Bewirtschaftung der Obstwiese steht. Diese Parzelle dient als Erweiterung des Gartens zur nördlich angrenzenden Parzelle (Flur-Nr. 10/1).

Um die Baukörper in das fallende Gelände gut einzupassen, wurden sie der Topographie entsprechend angeordnet, sodass möglichst geringe Wandhöhen entstehen.

Südlicher Planungsbereich:

Der südliche Planungsbereich bleibt als Obstwiese erhalten und wird wie auch die südöstliche Ecke des Grundstücks als Ausgleichsfläche herangezogen. Ein öffentlich zugänglicher Fußweg verbindet Tal-Josaphat-Weg und Pönaiergasse und bildet einen Teil der fußläufigen Durchwegung zur Heilig-Blut-Kirche und die sich nach Osten erstreckende Landschaft.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit entspricht der Bebauungsplan dem aktuell rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Die Festsetzung von Einzelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten entspricht der lockeren Einzelhausbebauung der umgebenden Grundstücke.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch maximale Grundflächen, Geschossflächen und Geschosse je Baufeld festgesetzt. Je Baufeld beträgt die maximale Grundfläche für Wohngebäude 120 m². Um die Neuplanung in die umgebende Bebauung einzufügen werden weitere Festsetzungen getroffen: Die drei Wohngebäude werden als zweigeschossig mit einer maximalen Wandhöhe von 6 m über der nächstliegenden Straßenoberkante in Gebäudemitte festgesetzt. Die jeweils an die Wohngebäude anschließenden Doppelgaragen sind als eingeschossig mit einer maximalen Wandhöhe von 3 m über der nächstliegenden Straßenoberkante in Gebäudemitte und einer maximalen Grundfläche von je 36 m² festgesetzt.

Die Begrenzung der Traufhöhen zielt darauf ab, ein zu massives Hervortreten der Baukörper aus dem Hang und eine damit einhergehende „Bastionswirkung“ zu verringern. Aus dem gleichen Grund wurde der Stapelraum vor den Garagen der Parzellen 2 und 3 auf 3 m reduziert, sodass ein zu massives Hervortreten der Baukörper aus dem Hang und eine damit einhergehende „Bastionswirkung“ verringert wird. Zugleich wird eine Anbauzone festgesetzt, um durch die topographischen Begebenheiten bedingte Aufständigung von Terrassen außerhalb der Baugrenzen zu ermöglichen.

Damit der Erschließungstich auch baulich gefasst wird, werden für die beiden östlichen Parzellen Baulinien festgesetzt. Das westliche Baufenster wird rein durch Baugrenzen bestimmt.

4.2.3 Bauweise

Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie es der Eigenart der näheren Umgebung entspricht.

4.2.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Innerhalb des Planungsgebietes sind die Abstände der Gebäude (ohne Garagen) so groß, dass keine Überlappung von Abstandsflächen stattfindet. Die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude ist gewährleistet.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Für die Wohngebäude wird Satteldach mit einer Neigung von 15° - 20° festgesetzt, für die zugehörigen Nebengebäude Flachdach, begrünt. Das bestehende eingeschossige Nebengebäude/ Wirtschaftsgebäude hat ein Pultdach. Es sind keine Quergiebel und Gauben zugelassen.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang des Tal-Josaphat-Weges wird mit einer Baumreihe die Bepflanzung der Obstwiese ergänzt. Ebenso ist entlang des Privatweges beidseits eine Baumreihe auf den nicht einzäunbaren privaten Grünflächen sowie auf Parzelle 1 festgesetzt. Grundsätzlich soll der bestehende Gehölzbestand soweit wie möglich erhalten und nur im absolut notwendigen Umfang entfernt werden.

Im beiliegenden Umweltbericht wird näher auf die Themen der Grünordnung und Ausgleichsflächen eingegangen.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Die drei Einzelhäuser werden über eine private Stichstraße mit Wendemöglichkeit im Westen, ausgehend vom Tal-Josaphat-Weg erschlossen. Jede Parzelle verfügt über ein Baufeld für eine Doppelgarage, der Stapelraum vor den Garagen beträgt mindestens 3 m. Die Flächen zwischen Gebäude und Erschließungsstraße dürfen nicht eingezäunt werden, können aber im notwendigen Umfang mit wasserdurchlässigen Materialien belegt (wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Pflaster) werden um weitere Stellplätze zu integrieren.

Im südlichen Bereich des Grundstücks verläuft ein öffentlich zugänglicher Fußweg, der den Tal-Josaphat-Weg mit der Pönaiergasse verbindet. Über die Bushaltestelle in der Pönaiergasse (in ca. 400 m Entfernung) ist das Planungsgebiet durch die vorhandene Buslinie 7 an den ÖPNV angeschlossen.

4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Im überplanten Gebiet liegt die Schmutzwasserabteilung der Anwesen Lohreiglasse 7-11c. Die Kanaltrasse verläuft am oberen westlichen Rand und dann ca. mittig in Südwest-Nordost-Richtung beginnend zwischen den Grundstücken Nr. 9c und 11c und mündet auf Höhe der Einmündung Steppachweg in den Kanal im Tal-Josaphat-Weg. Für diesen Kanal wurde 2004 am Grundstück Flur-Nr. 10 Gem. Berg eine Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Landshut - Stadtwerke - bestellt und im Grundbuch eingetragen.

Diese 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 im Bereich Tal-Josaphat-Weg.

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“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

4.5.3 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschatzes 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

In etwa einem halben Kilometer entfernt liegt die Grundschule Landshut Berg, die bequem auch zu Fuß zu erreichen ist. Als weitere Einrichtungen für Bildung, Kultur und Freizeit in der näheren Umgebung sind die Zweigstelle des Sonderpädagogischen Förderzentrums Kalcherstraße, eine Kinderkrippe am südlichen Ende des Tal-Josaphat-Weges, der Sportverein SC Landshut Berg, das Altenheim bzw. der Seniorenwohnsitz Hofberg sowie die Pfarrei Heilig Blut zu nennen.

4.5.5 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. Der Bebauungsplan sieht eine Fläche zur Bereitstellung der Mülltonnen und anderer Abfallgefäße am Tal-Josaphat-Weg vor, die Abfallgefäße müssen von den Bewohnern im Maximalfall ca. 55 m zur genannten Bereitstellungsfläche transportiert werden.

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 raumluft-technische 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.

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird die Durchführung von Bodenuntersuchungen mit Erstellung eines Baugrundgutachtens im Umgriff des Planungsgebietes angestrebt.

6.1 Baugrund und Hangstabilität

Die notwendigen Maßnahmen bzgl. Baugrund und Sicherung der Hangstabilität stützen sich auf die Ergebnisse des Baugrundgutachtens.

6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Das geplante Gebiet liegt hochwasserfrei und außerhalb des Wasserschutzgebietes. Niederschlagswasser/ Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück oberflächlich über die belebte Oberbodenzone (z.B. über Mulden) zu versickern, außer wenn dies im Einzelfall aufgrund der dortigen Untergrundverhältnisse technisch nicht möglich ist. Oberflächenwasser, das auf dem Privatweg anfällt kann auf den nicht einzäunbaren privaten Grünflächen der Parzellen 2 -4 versickert werden.

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 Notwendigkeit von Wasserhaltung stützt sich auf die Ergebnisse des Baugrundgutachtens.

6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen, Oberbodensicherung

Um den Hang in seinem Gefälle möglichst wenig zu beeinträchtigen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur in geringem Maß zulässig.

Da es sich beim Baugebiet um eine bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche in Form einer Obstwiese handelt, 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. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

6.5 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. Immissionsschutz

7.1 Schallschutz

Der Tal-Josaphat-Weg ist eine Straße, die – speziell im an den Bebauungsplan angrenzenden Bereich - hauptsächlich von Anwohnern benutzt wird.

Die Kinderkrippe am südlichen Straßenende ist die einzige Nicht-Wohnnutzung, die Ziel- und Quellverkehr erzeugt. Die Kirche Heilig-Blut und der zugehörige Parkplatz sind vor allem über die Pfarrgasse erschlossen. Der Tal-Josaphat-Weg übernimmt nur für sehr wenige Häuser eine Erschließungsfunktion. Die geringe verkehrliche Bedeutung findet Niederschlag darin, dass weder der Tal-Josaphat-Weg noch der Steppachweg ausgebaut sind. Vielmehr sind diese Straßenabschnitte als wassergebundene Decken ausgeführt.

Aufgrund dieser Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass der DTV-Wert von 450 und somit die Lärmgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden.

In den Bebauungsplan wurde zudem eine Festsetzung zur Beschränkung von Lärmimmissionen aus Luftwärmepumpen unter Bezugnahme auf die TA-Lärm integriert. Der Betrieb von Luftwärmepumpen ist mit zum Teil tieffrequenten Geräuschemissionen verbunden, die nicht selten zu erheblichen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft führen. Um nachträglichen Lärmsanierungen oder Rückbau vorzubeugen, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgelegt, dass Errichtung und Betrieb von Luftwärmepumpen nach Maßgabe der durch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) definierten Vorgaben durchzuführen sind.

Demnach sind Luftwärmepumpen nach dem aktuellen Stand der Schallschutztechnik zu errichten (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 nicht überschreiten:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (WA): tags 49 dB (A) - nachts 34 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. Altlasten

Im zur Bebauung vorgesehenen Teil des Geltungsbereiches gibt es keinen Verdacht auf Altlasten. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches, auf einer als Ausgleichsfläche vorgesehen Fläche mit dichtem Gehölzbestand nördlich der geplanten Fußwegeverbindung vom Tal-Josaphat-Weg zur Pönaiergasse, ist eine betonierte, beckenartige Anlage vorhanden, die im Laufe der Zeit verfüllt wurde.

9. Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst lediglich ein Grundstück (Flur-Nr. 10), das sich in Privatbesitz befindet. Die Stadt Landshut hat einen Städtebaulichen Vertrag über die Erarbeitung von Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Grundstückseigentümer geschlossen.

10. Denkmalschutz

10.1 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 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

Es entstehen mit 3 neuen Einzelhäusern maximal 6 neue Wohneinheiten (max. 2 je Einzelhaus).

Ausgleichsflächen:

Ausgleichsflächenbedarf		1885 m²
Ausgleichsfläche (TF Obstwiese) intern tatsächlich	2939 m ²	
Faktor	0,5	1470 m ²
<hr/>		
Ausgleichsfläche (TF Nasswiese) intern tatsächlich	541 m ²	
Faktor	1	541 m ²
<hr/>		
Ausgleichsfläche intern anrechenbar		2011 m²
Ausgleichsfläche extern tatsächlich	0 m ²	
Faktor	0	0 m ²
<hr/>		
Ausgleichsfläche extern anrechenbar		0 m²
<hr/>		
Ausgleichsfläche aus Ökokonto		0 m²

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

(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung)

Ergänzungspflanzung im Bereich der Obstwiese

Apfelsorten:

Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Roter und Schöner aus Boskopp Jakob Fischer, Rheinischer Winterrambur, Schöner aus Wiltshire, Brettacher, Danziger Kantapfel, Gravensteiner, Jakob Lebel, Biesterfelder Renette, Hauxapfel, Schmidberger Renette, Harberts Renette, Weißer Wintertaffetapfel o. ä.

Birnensorten:

Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Conference, Köstliche aus Charneu, Alexander Lucas, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippsbirne, Madame Verté, Neue Poiteau, Bayerische Weinbirne, Großer Katzenkopf, Kirchensaller Mostbirne, Rote Pichelbirne o. ä.

Zwetschgensorten:

Hauszwetschge, Wildpflaume o. ä.

Kirschensorten: Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Farnstädter Schwarze, Büttners Rote Knorpelkirsche, Kassins frühe Herzkirsche o. ä.

Entlang des Privatweges

Straßenbäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 18-20

Malus-Hybride 'John Downie'

Zier-Apfel 'John Downie'

Entlang des Tal-Josaphat-Weges

Straßenbäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 18-20

Prunus avium 'Plena'

Gefüllte Vogel-Kirsche

auf privaten Grünflächen

Hausbäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 18-20

Malus domestica in Sorten
Malus in Sorten
Prunus avium
Prunus avium 'Plena'
Prunus avium in Sorten
Prunus domestica in Sorten
Pyrus communis
Pyrus in Sorten

Apfel
Apfel in Sorten
Vogel-Kirsche
Gefüllte Vogel-Kirsche
Vogel-Kirsche in Sorten
Zwetschge
Gemeine Birne
Birne in Sorten

Heckengehölze für Einfriedungen als Schritthecke oder freiwachsende Laubhecke
Pflanzqualität: 2x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Cydonia oblonga	Quitte
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa in Arten (nur heimische Arten)	Wild-Rosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Kletterpflanzen

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

Schlinger / Ranken für Spandrähte, relativ starkwüchsig:

Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Wisteria sinensis	Blauregen

Für Klettergerüste, schwachwüchsiger, nur an geschützten Südseiten

Rosa in Sorten	Kletterrosen
Vitis vinifera	Echter Wein (Wein-Rebe)