

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT Nr. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 0-45/1 „Zwischen Ludwigstraße – Maximilianstraße - Podewilsstraße“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Allgemeines

Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 0-45/1 „Zwischen Ludwigstraße – Maximilianstraße – Podewilsstraße“ setzt für das Planungsgebiet an der Ludwigstraße ein zweigeschossiges (II+D) Baufenster fest. Die rückwärtige Gewerbebebauung ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als Bestand ohne Baufenster dargestellt. Im Nordwesten des Flurstücks 752 Gem. Landshut befindet sich ein umfangreicher Baumbestand.

Aus Gründen der Nutzungsaufgabe im Bereich des Gewerbebaus und um den aktuellen Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen beantragt der Grundstückseigentümer eine Neuarrondierung der Flurnummer 752. Insbesondere wird die Schaffung von Baurecht für ein Einzelhaus unter Berücksichtigung des umfangreichen und schützenswerten Baumbestandes angestrebt.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Planungsgebiet ist im Bebauungsplan 0-45/1 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Geschossigkeit (max. II als II+D), der Baugrenzen und der GRZ von 0,4 sowie der GFZ von 0,8 lassen sich für den Planungsbereich folgende Werte ermitteln (ohne Garagen): max. mögliche Grundfläche 140 m² und max. mögliche Geschossfläche 280 m².

2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist für das Planungsgebiet die Darstellung „MI“ für Mischgebiet enthalten. Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar. Das Biotop mit der Nr. 115 und das Naturdenkmal auf dem Flurstück 753 bleiben von der Planung unberührt.

2.3 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, das Maß der baulichen Nutzung wird reduziert und die Erschließung lediglich durch einen Privatweg 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 Wohnbebauung mit einem Einzelhaus 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

Mit dem Bauvorhaben wird ein ehemals gewerblich genutztes Gebäude einer Einfamilienhausbebauung zugeführt. Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen und den Erhalt des Baumbestandes bleiben die Lebensräume für Flora und Fauna erhalten. Das Bauvorhaben reduziert die versiegelte Fläche auf dem Grundstück und schafft so zusätzliche Grünstrukturen. Der durch das Baurecht verursachte Eingriff kann somit kompensiert werden, sodass kein Ausgleich zu leisten ist.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt an der Ludwigstraße im Stadtteil Altstadt und umfasst 1017m². Es wird begrenzt im Südosten durch die Ludwigstraße, im Nordosten durch Wohnbebauung an der Podewilsstraße und im Nordwesten sowie Südwesten durch die rückwärtigen Grünflächen der Wohnbebauung an der Maximilianstraße und am Pater-Rupert-Mayer-Weg.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Planungsgebiet liegt im Mittel auf etwa 389,50m üNN und ist im Wesentlichen eben. 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 verbessert da die bebaute Grundfläche im Bereich des bestehenden Gewerbebaus zurückgenommen wird und so eine Entsiegelung stattfindet.

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 des Bebauungsplans und des zugehörigen Textteil entnommen werden.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit werden bezüglich der Art der baulichen Nutzung der Flächennutzungsplan und der rechtskräftigen Bebauungsplan eingeschränkt, da im Planungsgebiet die Etablierung einer reinen Wohnstruktur angedacht ist.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Es ist, inkl. der Garage, eine Grundfläche von insgesamt 445 m² und eine Geschossfläche von insgesamt 640 m², verteilt auf 2 von Baugrenzen umschlossenen Bauräumen, festgesetzt. Es erfolgt somit eine leichte Steigerung des Baurechts, was aber dem Gebot der Innenentwicklung folgt. Somit wird vermieden, dass entsprechende Flächen in noch nicht erschlossenen Lagen im Außenbereich bebaut werden müssten, was zu einer Verringerung der Flächenversiegelung führt.

Die Höhenentwicklung und die Geschossigkeit orientieren sich an der Bebauung an der Ludwigstraße. Als Wandhöhe wurde 6,50m festgesetzt (von 389,50 ü.NN). Die Geschossigkeit (max. II) des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde übernommen (dort I+D). Die Garage ist als eingeschossiger, untergeordneter Anbau an den Hauptbaukörper festgesetzt.

4.3.3 Bauweise

Die Lage des Baukörpers wird durch Baugrenzen definiert. Die Größe der Baufenster wurde aus städtebaulichen Gestaltungsgründen gewählt und um die bauliche Situation der Umgebung mit aufzunehmen.

4.3.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung in den Festsetzungen der Planzeichnung werden die Baukörper bzgl. der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO ausreichend definiert. Innerhalb des Planungsgebietes sind die Abstände der Gebäude (ohne Garagen) so groß, dass keine Überlappung von Abstandsflächen stattfindet. Gegenüber den Nachbargrundstücken werden die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO nicht in allen Fällen eingehalten. Im Bereich des nordöstlichen Baufensters gibt es Unterschreitungen hin zur bestehenden Bebauung auf der Fl.Nr. 754. Diese Unterschreitung wird allerdings als hinnehmbar betrachtet, da sich zwischen den Flurstücken eine Mauer befindet welche höher ist als die neue Bebauung und so die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude gewährleistet ist.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

4.3.1 Festsetzung zur Neigung der Flachdächer

Die Festlegung einer maximalen Dachneigung (Festsetzungen durch Planzeichen des Deckblattes Nr. 2) erfolgte vor dem Hintergrund, dass die Begrifflichkeit des „Flachdaches“ weder durch verbindliche Rechtsnormen noch durch entsprechende Rechtsprechung hinreichend fixiert ist.

Zwar geben die einschlägigen Regelwerke die Neigungen für Dachformen grundsätzlich vor, doch entfalten sie als „Regelwerke mit Empfehlungscharakter“ keine Rechtswirkung.

Die bereits getroffenen Festsetzungen zur Dachform bleiben von der Ergänzung der Festsetzungen unberührt.

4.3.2 Festsetzung zum Dachüberstand

Die Festsetzung zum Ausschluss von Dachüberständen (textliche Festsetzung C Nr. 3 des Deckblattes Nr. 2) erfolgte vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der durch die Baukörper entstehenden Beschattungen optimiert ist, um ein möglichst energieeffizientes Bauen zu fördern. Die Anordnung von Dachüberständen würde dieses Bestreben behindern.

Zudem wären durch die grenznah festgesetzte Bebauung Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Dachüberstände zu befürchten.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerische Konzeption des Deckblatts 2 wird zum einen durch den Baumerhalt im Freibereich des Grundstücks geprägt. Ein weiteres Ziel ist es, die versiegelten Bereiche weitestgehend zu minimieren. Privaten Verkehrsflächen werden in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt.

Die gemäß den Bestimmungen der Satzung bestehende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung zu ersetzen.

4.6.1 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

4.6.2 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

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

Feuerwehrlflächen:

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

Feuerwehruzufahrt:

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

4.6.3 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.

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde keine Bodenuntersuchung im Planungsgebiet vorgesehen. Auf Grund der Tatsache, dass auf den benachbarten Grundstücken bereits Bebauung etabliert ist, kann im Hinblick auf die Bodenverhältnisse davon ausgegangen werden, dass eine Bebaubarkeit grundsätzlich auch für die vorliegend geplante Bebauung gegeben ist und tragfähiger Untergrund vorhanden ist. Um jedoch genaue Aufschlüsse über die in diesem Bereich erfahrungsgemäß heterogenen Bodenverhältnisse sowie zu den daraus folgenden Anforderungen an die geplante Bebauung zu erhalten, wird empfohlen, für das Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten einzuholen. Dabei sind u.a. Aufschlüsse zu folgenden Punkten zu erkunden:

6.1 Baugrund

Der Baugrund stellt nicht selten besondere Anforderungen an die Bebaubarkeit, insbesondere hinsichtlich der Gebäudegründung. In benachbarten Baugebieten liegen diesbezüglich Aufschlüsse vor. Im Ergebnis muss damit gerechnet werden, dass auf Grund der Bodenverhältnisse Maßnahmen zur zusätzlichen Gebäudegründung und zur Vermeidung von Setzungen erforderlich werden können, um die Standsicherheit der zukünftigen Bebauung gewährleisten zu können.

6.2 Grundwasser und Versickerung

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Sollten hierfür oberflächige Ableitungsmulden, Gräben, Rigolen oder Rohrleitungen grenzüberschreitend errichtet werden, so sind entsprechende Leitungsrechte vorzusehen. Gleiches gilt auch für gemeinsam genutzte private Flächen. Nach den Regelwerken ist eine Versickerung über belebten Oberboden die bevorzugte Lösung. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen oder die fachlich ungünstigen "Sickerschächte" sind schriftlich zu begründen, da diese nur in stark eingeschränkten Einsatzgebieten toleriert werden. Bei der Versickerung zu beachten sind die Vorgaben des WHG, des BayWG, der NWFreiV, sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138). Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

Sollte dies auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein (Grundstücksfläche reicht für Versickerungsanlagen nicht aus, Versickerungsfähigkeit des Untergrundes reicht nicht aus, Vorhandensein von Altlasten), ist anfallendes Niederschlagswasser im Einzelfall in den Kanal einzuleiten (vgl. Festsetzungen durch Text, Pkt. 4).

6.3 Baugrube und Wasserhaltung

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 der städtischen Internetseite erhältlich:

http://www.landshut.de/fileadmin/files_stadt/downloadbereich_aemter/umweltschutz/formulare/antrag_bauwasserhaltung.pdf

6.4 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

In den Bebauungsplan wurde 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.

In dem direkt an der Ludwigstraße angeordneten Gebäude sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 so anzuordnen, dass sie über Außenwandöffnungen in der Nordwest-Fassade belüftet werden können.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume bei denen eine Belüftung über Außenwandöffnungen in der Nordwest-Fassade trotz Grundrissoptimierung nicht möglich ist, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit ausreichend schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Diese dürfen das Schalldämm-Maß der Fassade nicht verschlechtern, müssen bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen und dürfen in Betrieb in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel LAFeq von 20 dB(A) nicht überschreiten.

Die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist entsprechend den Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 auszuführen. Die im eingebauten Zustand mindestens erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße $R'w$ sind zu ermitteln (Schallschutznachweis nach DIN 4109) und zu gewährleisten. Es ist zu beachten, dass die in Prüfzeugnissen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maße $R_{w,P}$ der kompletten Fensterkonstruktion um mindestens 3 dB(A) höher sein müssen, als die im eingebauten Zustand erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße $R'w$.

8. Altlasten

Das Grundstück war im Altlastenkataster erfasst, wegen einer ehemals dort ansässigen Kunststoffbe- und -verarbeitung. Konkrete Anhaltspunkte für eine Altlast ergaben sich aber nicht, daher wurde das Grundstück zwischenzeitlich aus dem Altlastenkataster entlassen.

Unabhängig davon ist bei Baumaßnahmen im Innenstadtbereich generell mit abfallrechtlich relevanten Auffüllungen zu rechnen, die entsprechend deklariert und entsorgt werden müssen. Sofern bei Erdarbeiten Bodenbereiche mit geruchlich oder farblich auffälligem Material angetroffen werden, ist umgehend der Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut, Tel.: 0871/881496 zu informieren.

9. Bodenordnung

In das Planungsgebiet ist ein privates Grundstück mit einbezogen. Eine Neuregelung bzgl. des überplanten Grundstückes ist nicht notwendig.

10. Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-2-7438-0030

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der Altstadt von Landshut.

D-2-7438-0415

Untertägige Teile der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Landshut mit Toren, Türmen und vorgelagerten Gräben.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

Durch das Deckblatt ist mit einem Zuzug von 3 Einwohnern zu rechnen.

12. Flächenbilanz

Geltungsbereich 1017 m²

Nettobauland 1017 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	393 m ²	
private Grünfläche	525 m ²	
private Verkehrsfläche	90 m ²	
Nebenanlagen+Garagen+Carports	52 m ²	
	1060 m²	1060 m²

Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)

GRZ	445 m ²	
	1017 m ²	= 0,44

Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)

GRZ	535 m ²	
	1017 m ²	= 0,53

Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

GFZ	640 m ²	
	1017 m ²	= 0,63

Anzahl der privaten Stellplätze 2

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 02.10.15
STADT LANDSHUT

Landshut, den 02.10.15
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den privaten Grünflächen

(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Punkt 1)

Laubbäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Kleinkronige Bäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium ´Plena´	Gefüllte Vogel-Kirsche

Obstbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10

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
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
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
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Pharthenocissus tric. ´Veitchii´	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt