

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) erlässt die Stadt Landshut die Satzung::

DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 06 -16b

"Schönbrunner Wasen"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den
Baureferat

Reisinger
Bauoberrat

Doll
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am gefaßt und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebilligt und hat gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluß der Bebauungsplanänderung und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

A / FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Soweit im Plan 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), 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).

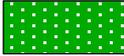
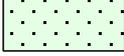
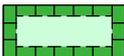
1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 2
2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§9 Abs. 1 BauGB, §§1 bis 11 und §§ 16 bis 23 BauNVO)
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.1  Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Nutzungen nach §4 Abs. 3, Nr. 2-5, BauNVO sind nicht zugelassen
 - 2.1.2 Für den Haustyp E4 wird festgesetzt, dass in Summe der beiden Baukörper maximal 23 Wohneinheiten zulässig sind. Weiterhin werden davon mindestens 7 Wohneinheiten nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB vorgesehen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Diese mindestens 7 Wohneinheiten entsprechen 54% der Geschossfläche des ursprünglichen Haustyps E2 von 1230 m²
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.1 z.B. GR 393 max. überbaubare Grundfläche, z.B. 393m²
 - 2.2.2 z.B. GF 662 max. Geschossfläche, z.B. 662m²
 - 2.2.3 z.B. II Anzahl der Vollgeschosse
Höchstgrenze z.B. 2 Vollgeschosse
 - 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.3.1 Abweichende Bauweise
Alle Gebäude werden in abweichender Bauweise festgesetzt:
Einzelhäuser dürfen entsprechend den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ohne Grenzabstand oder mit verringertem Grenzabstand errichtet werden.
 - 2.3.2 E 4 Gebäude als Geschosswohnungsbau. Erschließungsbauwerke (Treppen und Laubengänge) können die zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers um 59 m² überschreiten.
 - 2.3.3 AZ 3 Anbauzone:
Balkone und Wintergärten (nicht als Wohnraumerweiterung) zulässig
 - 2.3.4 AZ 4 Anbauzone:
Im Erdgeschoss nur Baukörper bis 15 m² zulässig.
In den Obergeschossen Balkone bis insgesamt max. 11m² je Geschoss zulässig.

- 2.3.5 AZ 5 Anbauzone:
Aufzüge mit einer Grundfläche bis 6 m² zulässig.
Maximal zulässige Schachthöhe 10,15 m.
- 2.3.6 AZ 6 Anbauzone:
Aufzüge mit einer Grundfläche von 4,5m² zulässig.
Maximal zulässige Schachthöhe 7,25 m.
- 2.3.7 Na 3 Fahrradgaragen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Die maximal zulässige Höhe der Anlage beträgt 3,00 m
- 2.3.8 Na 4 Pergolen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 2.3.9  Baulinie
- 2.3.10  Baugrenze

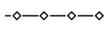
3. VERKEHRSFLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

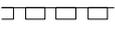
- 3.1  Fuß- und Radweg öffentlich, für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahrbar
- 3.2  private Verkehrsfläche
- 3.3  Straßenbegrenzungslinie

4. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN (§9 Abs. 1 BauBG)

- 4.1  öffentliche Grünflächen
- 4.2  öffentliche Grünflächen, Verkehrsrün (Magerrasen) dem Fußweg zugeordnet
- 4.3  nicht einzäunbare Flächen, private Grünflächen
Freiflächen dem Straßenraum zugeordnet, dürfen nicht eingezäunt werden
- 4.4  private Grünfläche
- 4.5  private Grünfläche mit Erschließungsfunktion
- 4.6  Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Ausgleichsflächenbegrenzung
- 4.7  Bäume Neupflanzung
- 4.8  zu entfernende Bäume
- 4.9  Kinderspielplatz privat

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§9 Abs. 1 BauGB)

5.1  Leitungen. Neben den eingezeichneten Hauptleitungen sind auch noch weitere nicht dargestellte Leitungen und Kabeltrassen vorhanden.

5.2 
 mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

6.1  öffentliche Stellplätze

6.2  Gemeinschaftsstellplätze privat

6.3  car-sharing Stellplatz privat

6.4 GGa Gemeinschaftsgaragen privat

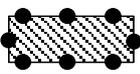
6.5 Ca Carports privat

6.6  bedingtes Baurecht für genossenschaftliches Wohnen
Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereich liegenden Gebäude wird ein bedingtes Baurecht nach §9 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB festgesetzt. Auf den gekennzeichneten Flächen ist ausschließlich genossenschaftliches Wohnen zulässig.

6.7  Abweichung von der Stellplatzsatzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Anzahl der gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut notwendigen Stellplätze kann um 8 Stellplätze reduziert werden, solange die Vorgaben des Mobilitätskonzeptes eingehalten werden. (§9 Abs. 2 BauGB)
Sobald die Vorgaben des Mobilitätskonzeptes nicht mehr eingehalten werden, sind die Stellplätze in dem im Plan gekennzeichneten Bereich zu errichten.

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1 FD Flachdach, begrünt, Solaranlagen zulässig

7.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Im gekennzeichneten Bereich ist eine Wohnnutzung, im Erdgeschoss unzulässig. Als Art der Nutzung ist lediglich ein Gemeinschaftsraum der Genossenschaft sowie eine Büronutzung zulässig.

B / FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

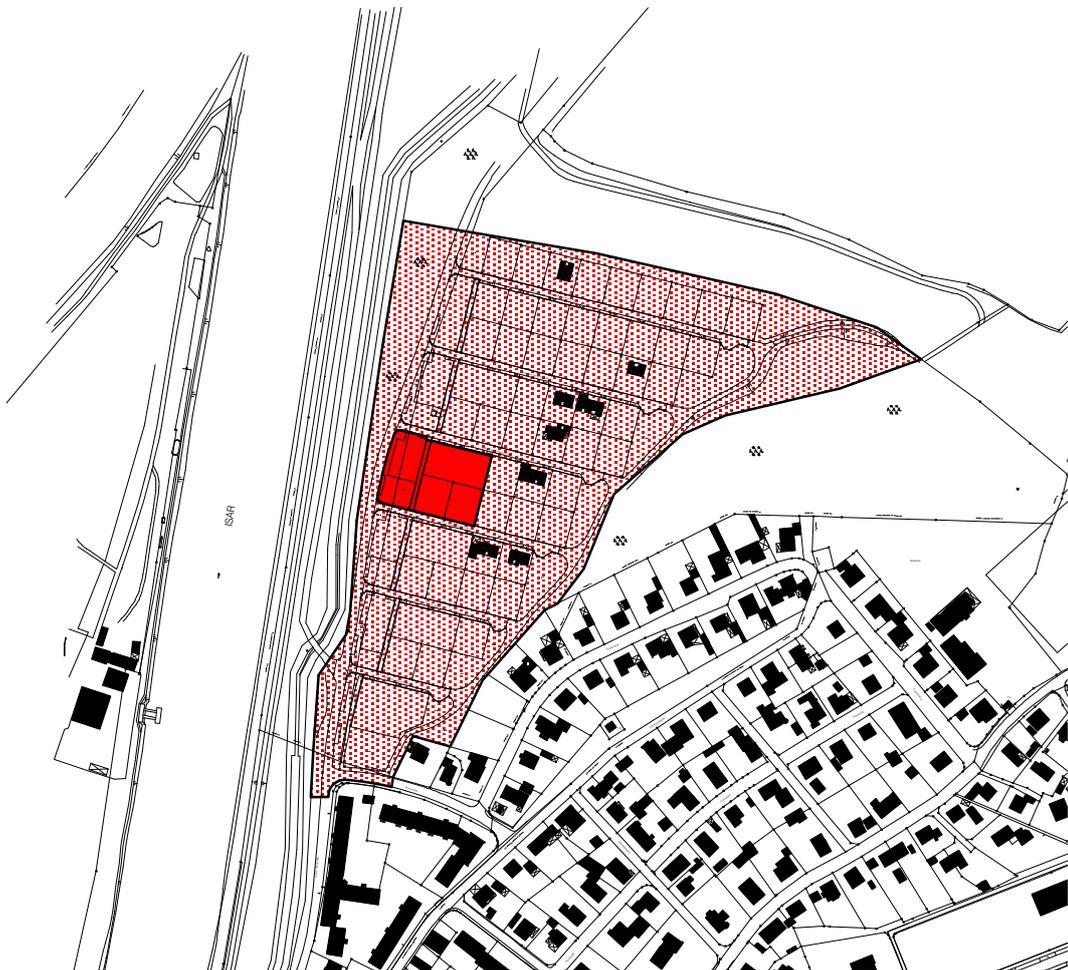
1. Ausgleichsfläche
- 1.1 Es ist eine artenreiche Magerwiesenfläche mit autochtonem Saatgut (Salbei-Glatthaferwiesen) anzulegen
- 1.2 Es sind 3 Laubbäumen gemäß planlicher Darstellung und Liste GOP zu pflanzen. Pflanzqualität der Einzelbäume: Hochstamm, 3-4x verpflanzt, Stammumfang mind. 18/20cm.
- 1.3 Folgende extensive Pflegemaßnahmen sind durchzuführen:
Wiesenflächen ca. 1-2 x pro Jahr mähen.
Mähgut abfahren (Abmagerung) Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel
Entfernung der Neophyten nach Bedarf

C/ HINWEISE

1. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen 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
Bei Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Sparten nicht behindert werden.
2. Im Gehwegbereich Flurnummer 620/83 befinden sich auf der gesamten Fläche, die Sparten Strom, Telekommunikation und Wasser für das gesamte Gebiet Schönbrunner Wasen. Die Leitungen sind unbedingt vor Beschädigung zu schützen und dürfen nicht überbaut werden.
Vor den Bauarbeiten muss eine Spartenauskunft bei den Stadtwerken eingeholt werden.

Sämtliche sonstigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 06-16B "Schönbrunner Wasen" sowie des Deckblattes 1 zum Bebauungsplan behalten unverändert Gültigkeit.





ÜBERSICHT M 1:5000

Bebauungsplan

architektur . stadt . planung
oberpriller architekten

Hörmannsdorf, den 21.08.15
red.l geändert am 09.12.15

jakob oberpriller dipl.-ing. univ. architekt, stadtplaner BDA, DASL, DWG, reg.baumeister
am schöllgraben 18, 84187 hörmannsdorf, t: 08702.91480 f: 08702.91339
www.oberprillerarchitekten.de e-mail: mail@oberprillerarchitekten.de