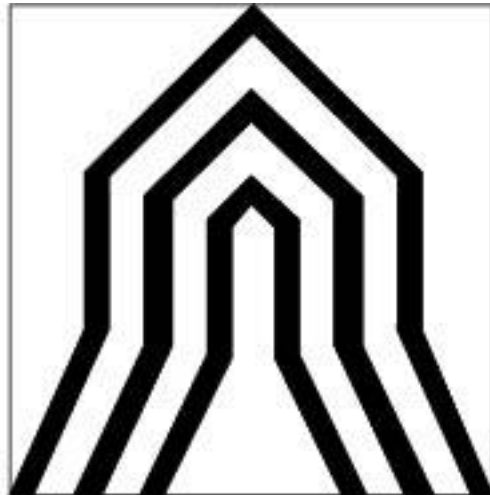


**Stadt
Landshut**

BAUREFERAT
AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG



Begründung zur Änderung
Bebauungsplan 06-16 b „SCHÖNBRUNNER WASEN“
durch Deckblatt Nr.2

mit integriertem Grünordnungsplan
(vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB)

Allgemeines

Die Deckblattänderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 06-16b "Schönbrunner Wasen" ist notwendig, um eine Planungsanpassung für Geschosswohnungsbau als genossenschaftliches Wohnprojekt zu ermöglichen. Die Änderungen betreffen das Flurstück 620/90 auf dem dreigeschossiger Wohnungsbau vorgesehen ist, sowie die Flurstücke 620/84 und 620/85 auf denen zweigeschossiger Geschosswohnungsbau vorgesehen ist.

Einer Mehrung der ursprünglichen Grund- und Geschossflächen wurde nur Aufgrund des Ansatzes des genossenschaftlichen Wohnens zugestimmt.

Dem besonderen Mobilitätsverhalten wird mit einer Verringerung der Stellplätze, sowie der Ausarbeitung eines Mobilitätskonzeptes Rechnung getragen. Regelungen, die dadurch erforderlich werden, sind im Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan 06-16b "Schönbrunner Wasen" sowie in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten.

1. Planungsrechtliche Situation

1.1. Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Landes- und Regionalplanung haben seit der Aufstellung des Bebauungsplanes 06-16b keine Änderung erfahren. Daher wird auf den Punkt 2.1 der Begründung zum Bebauungsplan 06-16b "Schönbrunner Wasen" verwiesen.

1.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landshut wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 06-16b geändert. Die Änderung wurde als Deckblatt Nr. 24 gleichzeitig zum Ausstellungsverfahren des Bebauungsplans im sog. Parallelverfahren durchgeführt § 8 (3) BauGB. Der Flächennutzungsplan wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 16 am 04.08.2014 bekannt gemacht und trat damit in Kraft.

1.3. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 06-16 „Schönbrunner Wasen“ wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 16 am 04.08.2014 bekannt gemacht und trat damit in Kraft. Das Deckblatt Nr. 1 wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15 am 01.06.2015 rechtskräftig.

Anwendung §13 BauGB

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nur geringfügig geändert. 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.

1.4. Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 06-16b "Schönbrunner Wasen" wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06 - 16b "Schönbrunner Wasen" wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben. Dieser Umweltbericht enthält unter anderem Aussagen zur Bestandsituation und -analyse, eine Bewertung von Planungsalternativen sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen für die Planung bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einbezogen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 hat eine Größe von ca. 0,32 ha. Das Plangebiet liegt auf dem mittleren der sieben bestehenden, von Straßen begrenzten Quartiere zwischen dem Alfons-Beckenbauer-Weg und dem Rainer-Christlein-Weg . Der Planungsumgriff liegt im westlichen Bereich dieses Quartiers und umfasst die Flurstücke Fl.Nrn. 620/89, 620/143, 620/90, 620/84, 620/85 der Gemarkung Schönbrunn.

Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Die Geländeverhältnisse und Beschaffenheit des Baugebietes haben sich seit der seit der Aufstellung des Bebauungsplanes 06-16b nicht geändert. Daher wird auf den Punkt 4. Beschaffenheit des Baugebiets und dessen Unterpunkte: *Tragfähigkeit des Untergrundes, Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Altwasserarme, Baugrund-Gebäude sowie Baugrund-Straßenbau*, der Begründung zum Bebauungsplan 06-16b "Schönbrunner Wasen" verwiesen.

2.2. Vorhandene Vegetation und Fauna

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 06-16b wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, sowie ein Umweltbericht angefertigt. Er enthält u. a. Aussagen zur Bestandssituation von Vegetation und Fauna. Daher wird an dieser Stelle auf ebenjenen Umweltbericht zum Bebauungsplan 06-16b "Schönbrunner Wasen" verwiesen

3. Planungskonzept

3.1. Allgemein

Die Änderungen durch das Deckblatt Nr. 2 betreffen Bauraumüberschreitungen der Geschosswohnbauten, sowie Anpassungen der Anbauzonen und Nebenanlagen. 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.

3.2. Städtebauliche Planungsziele

Für das Baugrundstück wird entgegen der ursprünglichen Planung keine weitere Aufteilung der Parzellen vorgeschlagen. Es sind zwei Geschosswohnungsbauregel vorgesehen, diese sollen in abweichender Bauweise realisiert werden. Dadurch können alle Gebäude entsprechend den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ohne Grenzabstand oder mit verringertem Grenzabstand errichtet werden. Die Positionierung des nördlichen Komplexes bleibt bestehen, hier vergrößert sich lediglich die Grundfläche. Der zweite, südliche Baukörper wird entgegen der ursprünglichen Planung auch in Geschosswohnungsbauweise ausgeführt. Für das Gesamtprojekt der Baugenossenschaft GeWoSchoen/NaBau sind insgesamt maximal 23 Wohneinheiten, ein Gemeinschaftsraum sowie ein Büro geplant. Zusätzlich zu den Nebenanlagen sind an den Hauptbaukörpern Anbauzonen zulässig, die die Errichtung von Terrassenüberdachungen, Wintergärten (nicht als Wohnraumerweiterung) und Balkonen bis zur festgesetzten Größe erlauben. Dies ermöglicht eine hohe Flexibilität in der Nutzung und eine lebendige Gestaltung der Gebäude, stellt aber zugleich ein Ordnungselement dar, das Wildwuchs vermeidet.

Der Erschließung durch Treppen und Laubengänge wird durch eine mögliche Grundflächenüberschreitung der Hauptbaukörper von 55 m² gewährleistet. Weiterhin wurden Anbauzonen für die Erschließung mithilfe von Aufzügen angelegt.

3.3. Festsetzungen zur Bebauung

3.3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ändert sich mit Verweis auf den *Punkt 5. Bauliche Nutzung, Planungsziele* Bebauungsplan 06-16b "Schönbrunner Wasen" nicht. Es wird lediglich festgesetzt, dass aufgrund des Planungskonzeptes im westlichen Erdgeschossbereich des nördlichen Gebäudes eine Wohnnutzung ausgeschlossen wird. Der dort situierten Räumlichkeiten sollen als Gemeinschaftsraum der Genossenschaft und als Büro genutzt werden.

3.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Gegenüber der rechtskräftigen Bauleitplanung die eine Grundfläche von insgesamt 759 m² sowie eine Geschossfläche von 1846 m² für die drei Hauptbaukörper mit Anbauzonen festsetzt erreicht die Planung der GeWoSchoen/NaBau eine von Grundfläche ca. 924 m² und eine Geschossfläche von ca. 2247 m². Die Anzahl der Wohneinheiten erhöht sich gegenüber der rechtskräftigen Bauleitplanung von 16 auf 23.

3.3.3. Bauweise

Entgegen der ursprünglichen Planung von Einzelhäusern in Form von Einfamilienhäusern auf den Flurstücken 620/84 und 620/85 wird auf den genannten Flurstücken zweigeschossiger Geschosswohnungsbau für genossenschaftliches Wohnen vorgesehen.

3.3.4. Bedingtes Baurecht zum genossenschaftliches Wohnen

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Gebäude wird ein bedingtes Baurecht nach §9 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB festgesetzt, das nur unter der Bedingung genossenschaftlichen Wohnens zulässig ist. Bei Entfall dieser Bedingung gelten wieder die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans 06-16b "Schönbrunner Wasen".

Die Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung sollen lediglich für das genossenschaftliche Wohnprojekt und dessen speziellem Mobilitätsverhalten gelten.

3.3.5. Sozialer Wohnungsbau

Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch Flächen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Im ursprünglichen Bebauungsplan 06-16b sollten 20% des insgesamt realisierbaren Wohnraumes zur Errichtung von sozialem Wohnungsbau angestrebt werden. Dies entspricht, innerhalb des Plangebietes, einem Geschossflächenanteil von 54% bezogen auf die ursprünglich festgesetzte Geschossfläche von 1230 m² des Haustyps E2. Daraus ergeben sich innerhalb des Deckblattumgriffs mindestens 7 Wohneinheiten, welche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden sollen.

3.3.6. Abstandsflächen

Die Abweichung von der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO ist aufgrund der im Zusammenhang bebauten Anlage als städtebaulich begründet und als vertretbar eingestuft. Die Ansprüche an Belichtung und Belüftung sind gewährleistet.

3.4. Gestaltungsfestsetzungen

Bei der allgemeinen Gestaltung der Gebäude wird auf den Anhang zur Begründung des Bebauungsplan 06-16b "Schönbrunner Wasen" verwiesen. Weiterhin fanden keine Änderungen bezüglich der Dachform statt.

3.5. Grünordnerische Festsetzungen

3.5.1. Grünordnung allgemein, Leitbild

Im integrierten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan werden detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB) bzgl. Art und Lage bzw. Umfang der Begrünung verbindlich festgelegt.

3.5.2. Grünordnung im Einzelnen

Im gemeinschaftlichen Innenhof wird die Pflanzung von fünf Hecken vor den Terrassen vorgeschlagen. Nebst vier Baumpflanzungen wird weiterhin eine private Spielfläche im Innenhof situiert. Zwischen den potenziellen Stellplätzen im südlichen Bereich des Plangebietes soll eine sinnvolle und gestalterisch positive Durchgrünung der privaten Freiflächen mithilfe von Baumpflanzungen erzielt werden. Weiterhin können die eventuell entstehenden Stellplätze in das Freiraumkonzept einbezogen werden.

Umweltbericht und Eingriffsregelung

Im vereinfachten Verfahren ist nach §13 (3) 1 von einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht abzusehen. Allerdings entsteht im vorliegenden Fall durch die Erhöhung der Nutzungsdichte ein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf, der ermittelt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde, ebenso wie die Ziele und Maßnahmen für die zusätzlichen Ausgleichsflächen. Im Geltungsbereich der Deckblattänderung wird gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung folgende zusätzliche Ausgleichsfläche auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt: Fläche im Südwesten des Planumgriffs (Flurnummer 620/82) mit einer Größe von 0,04 ha. Der zusätzliche Ausgleichsflächenbedarf von 100 m² kann mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 auf der benannten Fläche untergebracht werden.

Auf der benannten Fläche ist eine artenreiche Magerwiesenfläche mit autochtonem Saatgut anzulegen. Weiterhin sind 3 Laubbäumen gemäß planlicher Darstellung und Liste GOP zu pflanzen. Die Fläche ist entsprechend textlicher Festsetzungen zu pflegen.

Der Bebauungsplan enthält keine eingriffszuordnenden Festsetzungen, weil sich sämtliche Grundstücke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, im Eigentum der Planungsbegünstigten befinden, und die Ausgleichsmaßnahmen insgesamt den überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet werden können (Sammelzuordnung) ."

3.6. Erschließung

3.6.1. Verkehrserschließung

ÖPNV und Fahrradverbindung

Elementarer Bestandteil der genossenschaftlichen Wohnanlage ist der Umgang mit Alternativen zum motorisierten Individualverkehr. So ist die Anlage durch die nahegelegenen Haltestellen der Stadtbus-Linien X3, 6 und 106 an der Florastraße und der Linie 6 an der Hubertusstraße und der Sandstraße hervorragend an das städtische ÖPNV-Netz angebunden.

Darüber hinaus bietet eine gut ausgebaute Fuß- und Radwegevernetzung attraktive Verbindungen mit der Umgebung. Insbesondere sind hier die Anbindungen an die Auwaldsiedlung und die Anknüpfung an das städtische Radwegenetz mit dem Weg zum Hochschulgelände und weiter nach Auloh, sowie die Wegeverbindung am Isardamm, die zur Innenstadt führt, zu nennen.

Für die Wohnanlage sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Für 23 Wohnungen ergeben sich somit 34 nachzuweisende Stellplätze. Eine Reduzierung der 34 Stellplätze wird mit §5 (3) 3 der Stellplatzsatzung StPIS der Stadt Landshut vom 04.05.2015 begründet. So besteht die Möglichkeit 50% der Stellplätze für sozial förderfähige Wohnungen abzulösen und den Ablösebetrag zinsfrei zu stunden. Dies bedeutet für die sieben förderfähigen Wohnungen der Anlage eine Ablöse von 6 Stellplätzen. Der tatsächliche Stellplatzbedarf beträgt daher bei Nutzung der Ablösemöglichkeit nur noch 28 Stellplätze. Weitere 8 Stellplätze können mit Verweis auf das Mobilitätskonzept abgelöst werden (vgl. hierzu 5.2.2. bedingtes Baurecht für gestundete Stellplätze).

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Landshut vom 04.05.2015 sind 45 Fahrradabstellplätze für die Planung nachzuweisen. Diese 45 Fahrradabstellplätze können komplett auf dem Grundstück der GeWoSchoen/NaBau nachgewiesen werden. Ein Großteil davon im Nebengebäude, der Fahrradgarage an der östlichen Grundstücksgrenze.

Dem Mobilitätskonzept folgend, wird entlang der 10 bereits bestehenden Gemeinschaftsstellplätze im Osten ein car-sharing Stellplatz situiert.

Für das genossenschaftliche Wohngebiet ist eine private Erschließung über ein innenliegendes Wegenetz vorgesehen. Dieses verbindet die Fahrradgaragen im Süden, über die Hofanlage mit dem nördlichen Wohngebäude. Zusätzlich ist eine Anbindung an die westlich gelegenen Stellplätze gegeben.

3.6.2. Mobilitätskonzept

Auf die Errichtung von 8 Stellplätzen wird verzichtet, solange die Voraussetzungen des Mobilitätskonzeptes erfüllt werden. Die Sicherstellung der entsprechenden Planung wird über einen städtebaulichen Vertrag, geschlossen zwischen Stadt und Genossenschaft GeWoSchoen/NaBau, geregelt. Das Baurecht in diesem Bereich wird als bedingtes Baurecht nach §9 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB festgesetzt, welches nur unter Einhaltung des Mobilitätskonzeptes Bestand hat. Das Mobilitätskonzept beinhaltet unter anderem Aussagen, zur Bereitstellung von Car-Sharing Angeboten auf dem Areal des genossenschaftlichen Wohnens, die Bereitstellung von mindestens 2 übertragbaren Jahreskarten für den ÖPNV der Stadt Landshut, sowie den Nachweis über maximal 20 auf die Bewohner der Anlage zugelassenen Kraftfahrzeuge.

Sollten die Vorgaben des Mobilitätskonzeptes nicht erfüllt werden, so ist die Stadt berechtigt, die Herstellung der acht Stellplätze innerhalb angemessener Frist zu verlangen.

3.6.3. Feuerwehrzugänge und -zufahrten

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet mit dem Verweis auf Punkt 7.2 der Begründung des Bebauungsplans 06-16b "Schönbrunner Wasen" eingehalten werden.

Ver- und Entsorgungsanlagen

3.6.4. Vorhandene Sparten und Spartenträger

Das Plangebiet ist bereits mit allen Ver- und Entsorgungssparten durch die Stadtwerke Landshut erschlossen. Zusätzlich befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Telekom Deutschland GmbH im Geltungsbereich, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert bzw. beschädigt werden. 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. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

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.

Die erforderliche Löschwasserversorgung im Brandfall wird durch das öffentliche Frischwassernetz sichergestellt.

3.6.5. Fernwärme

Entlang der Sammelstraße verläuft die neu errichtete Fernwärmeleitung, die vom Biomasseheizkraftwerk zur Innenstadt führt und an die die Gebäude angeschlossen werden können. Die Fernwärme wird lt. Aussage der Stadtwerke aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nur für das Baugebiet zur Verfügung gestellt, wenn alle Haushalte angeschlossen werden. Ein von den Stadtwerken vorgeschlagener Anschlusszwang kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, die Thematik wird jedoch über den Kaufvertrag mit den Bauwerbern durch das städt. Liegenschaftsamt geregelt. Das Liegenschaftsamt wird in die zukünftig abzuschließenden Grundstückskaufverträge eine verpflichtende Formulierung zum Anschluss an das Fernwärmenetz aufnehmen.

4. Energiekonzept und Klimaschutz

Die im Punkt 13. der Begründung des Bebauungsplan 06-16b "Schönbrunner Wasen" getroffenen Angaben zum Energiekonzept und Klimaschutz treffen auch auf das 2. Deckblatt zu.

5. Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 06-16b "Schönbrunner Wasen" wurden Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Die Ergebnisse fanden im Baugrundgutachten der Tauw GmbH, Regensburg vom 05. Juni 2013 statt. Für die daraus resultierenden Schlussfolgerungen wird auf Punkt 4. *Beschaffenheit des Baugebietes* der Begründung Bebauungsplan 06-16b "Schönbrunner Wasen" verwiesen.

6. Immissionen

6.1. Landwirtschaftlich

Es wird darauf hingewiesen, dass gelegentliche Emissionen aus organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubentwicklung, herrührend von der landwirtschaftlichen Nutzung der das Plangebiet tangierenden landwirtschaftlichen Flächen, nicht ausgeschlossen sind.

6.2. BHKW

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung vor unzulässigen Lärmimmissionen wurde durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 12.12.2012 erstellt. Für die Auswertung und Konklusion wird auf Punkt 11. *Biomasseheizkraftwerk* der Begründung zum Bebauungsplan 06-16b "Schönbrunner Wasen" verwiesen.

6.3. Luftreinhaltung

Für Aussagen zur Immission luftverunreinigender Stoffe wurde im Zuge der Aufstellung zum Bebauungsplan 06-16b "Schönbrunner Wasen" am 01.08.2011 eine Immissionsprognose (Bericht-Nr. F11/204-IMG-A) sowie am 3.12.2012 eine ergänzenden Stellungnahme der TÜV SÜD Industrie Service GmbH erstellt. Mit Verweis auf *Punkt 11 Luftreinhaltung* der Begründung zum Bebauungsplan 06-16b "Schönbrunner Wasen" sind keine kritischen Immissionen zu befürchten.

7. Denkmalschutz

Mit Verweis auf Punkt 8. Bodendenkmäler der Begründung zum Bebauungsplan 06-16b "Schönbrunner Wasen" sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden und bekannt. Für eine Ausführliche Abhandlung wird auf ebenjenen Punkt 8 der Begründung zum Bebauungsplan 06-16b "Schönbrunner Wasen" verwiesen.

8. Auswirkung der Planung

Gegenüber der rechtskräftigen Bauleitplanung erreicht die Planung der GeWoSchoen/NaBau eine von Grundfläche ca. 924 m² und eine Geschossfläche von ca. 2247 m². Die Anzahl der Wohneinheiten erhöht sich gegenüber der rechtskräftigen Bauleitplanung von 16 auf 23.

Mit einer durchschnittlichen Einwohnerzahl von 2 Einwohnern pro 80 m² Grundfläche erhöht sich die Zahl der Einwohner auf ca. 23.

Flächenbilanz

Geltungsbereich				3.235 m²
Nettobauland				2.357 m²
Öffentliche Flächen:				
Straßenverkehrsfläche		32 m ²		
Fußweg		168 m ²		
öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün		157 m ²		
interne Ausgleichsfläche (öffentlich)		365 m ²		
		693 m²		693 m²
Private Flächen:				
Grundfläche Bebauung		924 m ²		
private Grünfläche		613 m ²		
private Verkehrsfläche		610 m ²		
Nebenanlagen+Garagen+Carports		210 m ²		
		2.357 m²		2.357 m²
Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen) durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt	GRZ	<u>1.074 m²</u> 2.357 m ²	=	0,45
Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)	GRZ	<u>1.699 m²</u> 2.357 m ²	=	0,72
Geschossfläche (Gebäude + Garagen)	GFZ	<u>2.532 m²</u> 2.357 m ²	=	1,07
Parzellengrößen:				
Geschosswohnbau				1.973 m ²
Anzahl der öffentlichen Stellplätze				2
Anzahl der privaten Stellplätze				28
Ausgleichsflächen:				
Ausgleichsflächenbedarf				100 m²
Ausgleichsfläche intern tatsächlich		365 m ²		
Faktor			0,3	
Ausgleichsfläche intern anrechenbar				109 m²

8. Rechtsgrundlagen

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 § 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).

Die Begründungen des Bebauungsplanes Nr. 06-16B "Schönbrunner Wasen" sowie des Deckblattes 1 zum Bebauungsplan behalten unverändert ihre Gültigkeit, so sie dieser Begründung nicht widersprechen.

Landshut, den 21.08.2015

red. geändert am 09.12.2015

Stadt Landshut

Baureferat

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor