

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 05-73 „Moniberg Süd - östlicher Bereich“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

(Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung)

1. Allgemeines

Für das Flurstück 821/5 Gemarkung Hoheneggkofen im Planungsgebiet liegt eine Anfrage über die Bebaubarkeit mit drei Einzelhäusern vor. Es ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Grundfläche von ca. 240 m², 500 m² und 200 m² vorgesehen, jeweils mit zwei Vollgeschossen sowie einer Wandhöhe von max. 6,70 m und Flachdächern. Für die Gesamtmaßnahme sind sechs Stellplätze in drei Garagen und zusätzlich zwei Stellplätze vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig um eine geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Beibehaltung der Grundzüge der vorhandenen Umgebungsbebauung und der dauerhafter Sicherung der erhaltenswerten vorhandenen Grünstrukturen des Landschaftsbestandteil "Südhang Moniberg - Höglberg" zu gewährleisten. Wesentliche Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung sind eine geordnete Nachverdichtung der Bebauung im innerstädtischen Bereich unter besonderem Augenmerk der Wohnqualität, Freiflächengestaltung und Fassadengestaltung im Sinne einer qualitätvollen Aufwertung der Gesamtsituation.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sowie dem Landschaftsplan aus dem Jahr 2006 ist für das Planungsgebiet die Darstellung „Gliedernde und abschirmende Grünflächen“ enthalten. Im nördlichen und östlichen Anschluss an das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar, für die weiter angrenzenden Flurstücke an das Plangebiet wird gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt.

Im Westen und Süden des Planungsgebietes ist der Landschaftsbestandteil Moniberg dargestellt, sowie das Biotop mit der Nummer 141.

Der Bebauungsplan wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch Deckblatt Nr. 42. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht beeinträchtigt.

2.2 Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume lassen eine Grundfläche von insgesamt 940 m² zu; die zulässige Grundfläche bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000m². Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Im beschleunigten 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. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Peter und Paul und liegt in einer meist zwei-, teilweise drei- und in Einzelfällen auch eingeschossigen Einfamilienhäusern mit zum teil großen Freibereichen mit Gärten geprägten Umgebungsbebauung. Es umfasst ca. 6082 m².

3.2 Geländeverhältnisse

Die Topographie ist geprägt durch einen Südwesthang, der im Bereich der geplanten Bebauung mäßig, im Anschluss daran steil abfällt und teilweise als Gartenfläche genutzt wird. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein kleinerer Weiher, ca. 50 m² groß, und im Osten ein größerer mit ca. 200 m² Wasserfläche; beide sind künstlich angelegt worden und durch einen Bachlauf verbunden.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Das Planungsgebiet ist im Süden und Westen geprägt durch den Gehölzbestand des Landschaftsbestandteil "Südhang Moniberg - Höglberg". Das Grundstück liegt im kartierten Biotop Nr. 141. Allerdings entspricht die tatsächlich gegebene langjährige gärtnerische Nutzung auf dem für die Bebauung vorgesehenen Plateau (östlicher Teil des Grundstückes) nicht der Beschreibung des Biotops. Das Grundstück ist parkähnlich angelegt und gärtnerisch relativ intensiv genutzt und besitzt keine überragende naturschutzfachliche Wertigkeit. Biotopfläche ist laut Kartierung ein "dichter, strukturreicher Gehölzbestand auf südwestexponiertem Hang mit bewegtem Mikrorelief". Diese Beschreibung entspricht dem west-/südwestlichen Teil des betreffenden Grundstückes, der mittlerweile Bestandteil des rechtskräftig ausgewiesenen Landschaftsbestandteiles (BayNatSchG Art. 12) "Südhang Moniberg - Höglberg" ist.

Am Nordrand des Grundstückes stehen standortfremde Fichten. Diese weitgehend in einer Reihe und zudem sehr nahe nebeneinander stehenden Fichten können im Zusammenhang mit dem Bau der Zufahrt beseitigt werden.

Die künstlich angelegten Weiher sind naturschutzfachlich unbedeutend. Die Teiche sind künstlich angelegt und mit Teichfolie ausgekleidet. Während einer Ortsbesichtigung des

Fachbereichs Naturschutz konnte auch in Bezug auf die Tümpel keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung festgestellt werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind die Teiche sogenannte „Himmelsteiche“ die ausschließlich mit Niederschlagswasser gespeist werden. Es besteht keinerlei Verbindung zum Grundwasser und sie sind somit von untergeordneter Bedeutung, einer Verfüllung steht nichts entgegen. Es ist darauf zu achten, dass als Verfüllgut nur unbelastetes Material (Zuordnungskategorie < Z.0 nach LAGA) und kein Bau-schutt oder ähnliches Verwendung findet.

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.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmsweise zugelassene Nutzungen (BauNVO § 4 Abs. 3) sind nicht zulässig. Durch die behutsame Flächenausweisung wird die städtische Innenentwicklung vorangetrieben und gleichzeitig zunehmender Zersiedlung, Flächenversiegelung und dem Flächenfraß entgegengewirkt.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt, inkl. der Garagen, eine Grundfläche von insgesamt 940 m² und eine Geschossfläche von insgesamt 1605m², verteilt auf 3 von Baugrenzen umschlossenen Bauräumen, fest. Basierend auf sehr weitgehenden Studien zur Objektplanung werden die Bauflächen optimiert angepasst an Topographie und Erschließungsbedingungen. Durch die Festsetzungen zu Baukörper und Freibereichen bleiben die Grünstrukturen des Landschaftsbestandteils unbeeinträchtigt.

4.3.3 Bauweise

Die in die Topographie eingepasste Einfamilienhausbebauung beschränkt sich auf 2 Vollgeschosse. Die Maßstäblichkeit orientiert sich an der villenartigen Umgebungsbebauung auf großen Grundstücken mit umfangreichen Grünstrukturen. Ergänzend wird zur Sicherung der Gartenstadtbebauung die Zahl der zulässigen Wohneinheiten beschränkt.

4.3.4 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.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Die Wandhöhe ist zu messen ab FOK Straße bis zur Oberkante der Attika oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

4.3.1 Festsetzung zur Neigung der Flachdächer

Die Festlegung einer maximalen Dachneigung 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.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen, ist im Rahmen der Festsetzungen zulässig.

Am Nordrand des Grundstückes stehen standortfremde Fichten. Diese weitgehend in einer Reihe und zudem sehr nahe nebeneinander stehenden Fichten können im Zusammenhang mit dem Bau der Zufahrt beseitigt werden. Im Rahmen der Grünordnung werden als Ersatz geeignete heimische Laubbäume gepflanzt.

Die Festsetzung des Erhaltungsgebotes für die in der vorliegenden Planung festgelegten Bepflanzung dient der dauerhaften Aufrechterhaltung der dadurch verfolgten, städtebaulich wirksamen Funktionen.

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.

Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ (neueste Fassung) durchzuführen. Der Gehölzbestand des geschützten Landschaftsbestandteils ist vollständig zu schützen und zu erhalten.

Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung von Garagen und Nebengebäuden ist ein sinnvoller und wirkungsvoller Beitrag zur Minimierung der Flächenversiegelung, 80 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Hierbei muss die Substratschicht mind. 8 cm aufweisen. Sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie vorgesehen, kann der Anteil auf 50 % reduziert werden.

Eine qualitativ hochwertige Grünordnung bzw. Freiflächengestaltung ist angesichts der Lage des Grundstückes am Rande eines Landschaftsbestandteils und eingebettet in die gut begrüneten Siedlungsstrukturen des Monibergs durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird sichergestellt, dass bei der Auswahl der Gehölze auf natürlich vorkommende Arten zurückgegriffen wird. Im Übergang zum Steilhang ist eine lockere Bepflanzung mit heimischen Sträuchern vorgesehen.

Durch die Bäume im Landschaftsbestandteil können zumindest bei dem westlichen Gebäude Beschattungen auftreten, hieraus kann kein Anspruch abgeleitet werden, diese Bäume zu fällen.

Im angrenzenden Landschaftsbestandteil dürfen Gehölze nur mit Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde gefällt werden.

Diese Maßnahmen sind in einem Freiflächengestaltungsplan in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz und unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung zum jeweiligen Bauantrag darzustellen.

Hierbei sind insbesondere die erhöhten Anforderungen an die Wahrung der Verkehrssicherheit zu benennen. Die Verkehrssicherungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Biotopqualität nicht reduziert wird.

4.5 Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Die geplante Bebauung wird über einen Privatweg im Norden über den Bebauungsplan 05-74 „Moniberg Süd“ erschlossen. Der im Geltungsbereich festgesetzte Privatweg ist in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. Pflaster-/ Plattenbeläge, Pflaster-/ Plattenbeläge mit Fugen/ Rasenfuge, Schotterrassen, Kies, wassergebundene Decke) festgesetzt. Hierdurch wird mehreren Umweltbelangen, v.a. im Hinblick auf das Schutzgut Wasser (Grundwasserneubildung) bzw. den Anforderungen durch die jeweilige Benutzung Rechnung getragen.

4.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird über den Privaten Kanal in der Hagrainer Straße (Flurstück 821/18) an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Sollte das Einleiten des Abwassers in den Privatkanal nicht möglich sein, muss die Abwasserbeseitigung im Norden durch eine private Hebeanlage an den städtischen Kanal angeschlossen werden. Ein Freispiegelabfluss kann seitens der Stadtwerke Landshut nicht zur Verfügung gestellt werden. Die Wasser-, Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

4.6.3 Belange der Feuerwehr

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet. Die DVGW W 405 ist zu beachten.

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

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

4.6.4 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.

Die Abfallbehältnisse sind am Tag der Entleerung/Abholung an dem ausgewiesenen Sammelplatz bereitzustellen und anschließend wieder abzuholen.

Bis die endgültige Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05-74 „Moniberg Süd“ errichtet ist, müssen die Abfallbehälter an der mit Abfallsammelfahrzeugen anfahrbaren Stelle (bei dem bisherigen Anwesen Hs. Nr. 66) bereitgestellt 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 raumlufttechnische 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 vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen wurden im laufenden Verfahren eingearbeitet.

6.1 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Es wird darauf hingewiesen, dass das Stau- und Sickerwasser aus erforderlichen Dränagen nicht an Ort und Stelle versickert werden darf. Der Ableitung in das städtische Kanalsystem kann entgegen der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut § 15 Abs. 6 zugestimmt werden. Diese Maßnahme ist erforderlich, aufgrund der tief greifenden geogenen Bodenschichten und der relativ wasserundurchlässigen Auffüllkiese. Auch das Niederschlagswasser darf laut Bodengutachten wegen Hangrutschgefahr nicht an Ort und Stelle versickert werden. Die Einleitung muss über einen rückstaufreien Ablauf mit einer Ablaufdrosselung von 1 l/sec. erfolgen.

6.2 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

6.3 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich schützenswerte Oberbodenschichten. Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Dementsprechend ist der Oberboden so zu sichern, dass dies jederzeit möglich ist. Er sollte in Mieten (max. 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Anmoorige und torfhaltige Böden, wie sie im Bereich des Isartalraumes auftreten können, weisen dagegen einen hohen organischen Anteil auf. Eine Verwertung dieser Böden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist nicht zulässig.

Beim Anfall größerer Mengen von Oberboden bzw. anmoorigen und torfhaltigen Böden sind mögliche rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten 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 reinen Wohngebiet (WR): tags 44 dB (A) - nachts 29 dB (A),
- 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. Denkmalschutz

11.1 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.

[...]"

9. Auswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan ist mit einem Zuzug von ca. 10 Einwohnern zu rechnen.

10. Flächenbilanz

Geltungsbereich			6082 m²
Nettobauland			6082 m²
Öffentliche Flächen:			
Versorgungsfläche		6 m ² 6 m²	6 m²
Private Flächen:			
Grundfläche Bebauung		940 m ²	
private Grünfläche		4577 m ²	
private Verkehrsfläche		565 m ²	
		6082 m²	6082 m²
Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)			
GRZ		940 m ² 6082 m ²	= 0,15
Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)			
GRZ		1505 m ² 6082 m ²	= 0,25
Geschossfläche (Gebäude + Garagen)			
GFZ		940 m ² 6082 m ²	= 0,15

Parzellengrößen:

Parzelle 1	2032 m ²	Parzelle 3	1269 m ²
Parzelle 2	1986 m ²		

Anzahl der privaten Stellplätze

8

11. 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 § 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).

Landshut, den 18.11.2016
STADT LANDSHUT

Landshut, den 18.11.2016
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den privaten Grünflächen

(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung)

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