



BEGRÜNDUNG

DECKBLATT NR. 4 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 02-62/1a

„Südlich Klötzlmüllerstraße – Verlängerung Sylvensteinstraße“

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
(Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

1. Allgemeines

Bebauungspläne sind zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planungsbegünstigten sind nach dem Erwerb der Grundstücke im vorliegenden Änderungsbereich mit dem Vorhaben an die Stadt herantreten, dort zeitnah eine Wohnbebauung realisieren zu wollen. Die Erforderlichkeit geht mit der Zielsetzung des Bebauungsplandeckblattes einher, die im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzte Gebietskategorie Mischgebiet (MI) hin zu Allgemeines Wohngebiet (WA) zu ändern, um dadurch unter Berücksichtigung schalltechnischer Gegebenheiten und den Anforderungen an eine funktionierende Nahversorgung, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen und gültiger Stellplatzsatzung, auf die aktuell hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu reagieren. In diesem Zuge sollen sowohl die Grünkulisse hin zum öffentlichen Straßenraum neugeordnet als auch die Festsetzungen dem heutigen Stand angepasst werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Landshut zeigt im Änderungsbereich Mischgebiet und weist auf die erwünschte Stärkung von Zentrumsfunktionen hin. Das Deckblatt Nr. 4 wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

entwickelt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch Deckblatt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht beeinträchtigt.

2.2 Landschaftsplan

Der rechtskräftige Landschaftsplan der Stadt Landshut stellt im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 Siedlungsfläche und Baumreihen dar.

2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,2ha im Geltungsbereich des seit 05.11.2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße – Verlängerung Sylvensteinstraße“, die auch teilweise im Geltungsbereich des seit 30.07.2007 rechtskräftigen Deckblattes Nr. 2 zu liegen kommt.

Gegenstand der ursprünglichen Planung war die „Anbindung West“. Entsprechend der Lage im Einflussbereich vielfrequenter Verkehrswege sind daher im rechtskräftigen Bebauungsplan Festsetzungen zu Schallschutz und Belüftung enthalten. Für den vorliegenden Geltungsbereich wird auf einer Grundfläche von insgesamt 639m² bzw. einer Geschossfläche von 2.033m² Mischgebiet (MI) vorgesehen, untergliedert in jeweils einen dem Wohnen bzw. dem Arbeiten vorbehaltenen Baukörper. Demnach werden für Baukörper 1 entlang der Klötzlmüllerstraße auf einer Grundfläche von 299m² bzw. Geschossfläche von 823m² nur Wohnnutzungen zugelassen, für Baukörper 2 entlang der Straße Obere Liebenau auf einer Grundfläche von 340m² bzw. Geschossfläche von 1.210m² lediglich gewerbliche Nutzungen. Diese Unterteilung dient zum einen der Vermeidung von ungünstigen Wohnlagen, zum anderen aber der Zielsetzung, am neu geschaffenen Stadtplatz Nutzungen zu etablieren, die ein hohes Maß an Öffentlichkeit erzeugen und dienende Funktion für den Stadtteil übernehmen. Durch die Festsetzung von zwingend 4 Vollgeschossen im Baukörper 2, von 3 Vollgeschossen im Baukörper 1 sowie von 2-geschossigen Verbindungsbauten zwischen den Baukörpern, entsteht in geschlossener Bauweise ein Kopfbau am neu geschaffenen Stadtplatz unmittelbar am Knotenpunkt Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße - Obere Liebenau, der dazu beiträgt den Stadtraum in der Perspektive der Straßenflucht klar zu definieren. Durch diese Festsetzungen wurde in der ursprünglichen Planung dem im Flächennutzungsplan getroffenen Hinweis auf eine erwünschte Stärkung von Zentrumsfunktionen in diesem Bereich Rechnung getragen. Davon ausgehend werden auch Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. An der Klötzlmüllerstraße wird ein Baumstandort definiert. Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs wird im Änderungsbereich nach Maßgabe der damals gültigen Stellplatzsatzung unterirdisch vorgesehen. Darüber hinaus enthält die rechtskräftige Planung umfangreiche Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, Abfallbeseitigung, Technikgebäude, Versorgungsleitungen, überbaubaren Grundstücksflächen, Grünordnung und Freiflächen.

Durch Deckblatt Nr. 2 ergab sich lediglich eine Änderung dahingehend, dass eine ursprünglich im Verlauf des Grünenweges vorgesehene öffentliche Fläche für die Abfallentsorgung an die Klötzlmüllerstraße, in den Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung verschoben wurde.

2.4 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 werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume lassen eine Grundfläche von insgesamt 730m² 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 § 1 Abs. 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 daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil West, im eingedeichten Gebiet an der Isar und umfasst ca. 0,24ha. Während im Norden und Osten die Trassen der Klötzlmüllerstraße bzw. der Straße Obere Liebenau das Plangebiet begrenzen, markieren im Süden die grenzständige Bestandsbebauung und im Westen der Grüntenweg den Geltungsbereich der Änderungsplanung.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Gelände im Änderungsbereich stellt sich nahezu eben dar (ca. 391,67 m üNN). Es ist unbebaut, grenzt jedoch allseits an bereits bebaute Grundstücke an: Während südlich die Mehrfamilienhäuser an der Oberen Liebenau mit bis zu 3 Geschossen angrenzen, finden sich neben dem ehem. Königsaal der Zeugen Jehovas an der Sylvensteinstraße und einer ehem. Hofstelle an der Klötzlmüllerstraße, überwiegend Einfamilienhäuser in 2-3 geschossiger Einzel- oder Reihenhausbauweise mit Satteldächern wieder. Das Planungsgebiet ist über die unmittelbar angrenzenden Hauptsammelstraßen Klötzlmüllerstraße bzw. Sylvensteinstraße erschlossen.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Das Plangebiet wird derzeit als extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche genutzt. Hinweise auf das Vorhandensein schutzbedürftiger Pflanzen oder Tierpopulationen liegen nicht vor.

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.

Unter Berücksichtigung der der ursprünglichen Planung zugrunde gelegten inneren Anbindung West soll eine Änderung der gemäß Baunutzungsverordnung vorgesehenen Gebietskategorie Mischgebiet (MI) in allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Vorgesehen ist auf einer Grundfläche von insgesamt 744m² bzw. einer Geschossfläche von 2.536m² mit Flachdach ca. 20 Wohneinheiten zu realisieren.

Die Ecksituation samt den angrenzenden Freibereichen bietet sich darüber hinaus an, eine gewerbliche Einheit zu etablieren.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird die ursprünglich festgesetzte Gebietskategorie Mischgebiet (MI) in allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen werden. Unter Berücksichtigung der im ursprünglichen Mischgebiet ausgeschlossenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird dadurch den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen gefolgt. Eine Beeinträchtigung der übrigen Mischgebietsflächen am geplanten Stadtplatz ist dadurch nicht zu erwarten, da deren Entfernung zu schutzbedürftiger Wohnnutzung an anderer Stelle schon jetzt vergleichsweise geringer ausfällt und das ausgewogene Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten weiterhin sinnvoll umsetzbar bleibt.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die vorliegende Planung sieht eine Bebauung auf einer Grundfläche von insgesamt 744m² mit einer Geschossfläche von insgesamt 2.536m² vor und entspricht somit einer GRZ von 0,52 bzw. einer GFZ von 1,76. Die rechtskräftige Planung ermöglicht eine Grundfläche von 639m² und eine Geschossfläche von 2033m², was bezogen auf die heutigen Grundstücksgrenzen einer GRZ von 0,44 und einer GFZ von 1,41 entspricht. Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht die geplante Bebauung als Fortsetzung des südlich bereits vorhandenen, unter Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes realisierten Bestands vor und nimmt das durch den im Bebauungszusammenhang stehenden südlichen Geschosswohnungsbau vorformulierte Maß der baulichen Nutzung auf. Die Lage der Baufenster wird dabei durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert und ermöglicht eine Ergänzung des bisher lückenhaften Blockrands hin zu den Straßentrassen, um für den dortigen Bereich insbesondere hinsichtlich Geschossigkeit und Wandhöhe, ein möglichst harmonisches Stadtbild, einhergehend mit einer prägnanteren Ausbildung der mit dem ursprünglichen Bebauungskonzept verfolgten straßenräumlichen Wirkung zu erreichen. Im entstehenden Innenhof werden qualitativ hochwertige Freibereiche mittels Dachterrassen, Terrassen und Balkone in ruhiger Lage zugänglich. Letztere können durch die Festsetzung einer Anbauzone in bestimmtem Umfang vor die Außenwand treten. Die Vereinheitlichung zu einem Baukörper bewirkt dazu eine Verbesserung des Immissionsschutzes gegenüber vielfrequentierten Verkehrsstrassen. Durch zwingende 3-Geschossigkeit bzw. Staffelung auf zwingend 4 Geschosse sowie Festsetzungen zu max. Wandhöhen können Baumassen relativiert und die Angleichung an den vorhandenen Bestand geschaffen werden. Neben der Realisierung von ca. 20 Wohneinheiten bietet die vorliegende Planung die Möglichkeit eine gewerbliche Einheit mit westorientiertem Freibereich an der Ecksituation Klötzlmüllerstraße und Obere Liebenau zu etablieren.

Im Vergleich zur rechtskräftigen Planung ergibt sich vorliegend eine Erhöhung der Grundfläche um ca. 100m² oberhalb der Geländeoberfläche sowie um ca. 230m² unterhalb der Geländeoberfläche. Dies resultiert vor allem aus dem Nachweis von Flächen für Fahrrad- und PKW-Stellplätze gemäß den Anforderungen der neuen Stellplatzsatzung und der Vereinheitlichung der im baulichen Zusammenhang stehenden Gebäude an der Oberen Liebenau. Durch die Änderung der Gebietskategorie von (MI) aus der rechtskräftigen Planung in vorliegend (WA) werden dadurch die Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Durch die beschriebene Bebauung wird unter Berücksichtigung der in der Umgebung bereits vorhandenen baulichen Dichte Rechnung getragen und durch größtenteils unterirdische Abwicklung des ruhenden Verkehrs gleichzeitig wertvoller innerstädtischer Freizeit- und Erholungsraum zur Verbesserung gesunder Wohnverhältnisse geschaffen. Die mehrgeschossige Blockrandbebauung trägt in

diesem Sinne außerdem dazu bei, die benachbarte Bebauung vor Lärmeinwirkungen vielfrequenter Verkehrstrassen zu schützen, während für sie selbst umfangreiche Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden. Durch die Weiterentwicklung und Nachverdichtung innerörtlicher Flächenressourcen wird den vorrangigen Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans entsprochen, der Hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt Rechnung getragen, vorhandene Infrastruktur besser genutzt, die Innenentwicklung vorangetrieben und außerorts zunehmender Zersiedlung, Flächenversiegelung und Flächenfraß entgegengewirkt. Umfangreiche Festsetzungen von Grünordnungsmaßnahmen zur Dachbegrünung, Begrünung der Tiefgaragenflächen, Festlegung von wasserdurchlässigen Belägen und Versickerung der Dach- und Oberflächenwässer vor Ort, leisten wesentliche Beiträge zur Minimierung des Versiegelungsgrads. Die geplante straßenbegleitende Bepflanzung an der Klötzlmüllerstraße und am Grünenweg leisten einen wertvollen Beitrag zur Wohnumfeldqualität und ergänzen damit die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt. Die vorliegende Grundflächenmehrung bedeutet zudem für die im baulichen Zusammenhang stehenden Geschosswohnungsbauten an der Oberen Liebenau bezogen auf die heutigen Grundstücksgrenzen insgesamt nur eine geringfügige Veränderung im Vergleich zur rechtskräftigen Planung.

Die vorliegende Planung beinhaltet im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan eine Geschossflächenmehrung um ca. 500m². Dies führt zu einer Überschreitung der Geschossflächenobergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die städtebauliche Zielsetzung der vorliegend, durch Vereinheitlichung der im baulichen Zusammenhang stehenden Baukörper, verdichteten Bauweise bei gleichzeitiger Schaffung attraktiver Freiflächen im unmittelbaren Wohnumfeld, die gewünschte Weiterentwicklung und Nachverdichtung innerstädtischer Flächen und die bewusste Orientierung von Geschossigkeit und Wandhöhen an den vorhandenen nachbarschaftlichen Baustrukturen zur Schaffung eines harmonischen Erscheinungsbildes sowie einer prägnanteren Ausbildung der mit dem ursprünglichen Bebauungskonzept verfolgten straßenräumlichen Wirkung führen zu erhöhten Geschossflächen und begründen die Überschreitung. Durch die bereits genannten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO für die Überschreitung der GFZ-Obergrenze erfüllt werden können.

4.2.3 Bauweise

Für die vorliegende Bebauung wird der in der ursprünglichen Planung festgesetzten geschlossenen Bauweise gefolgt.

4.2.4 Abstandsflächen

Auf Grund einer Grundflächenmehrung von ca. 100m², die aus der Vereinheitlichung zu einem Baukörper, dem Nachweis von Flächen für die Unterbringung von Abfallbehältern sowie dem Nachweis von Flächen für Fahrrad- und PKW-Stellplätze gemäß den Anforderungen der neuen Stellplatzsatzung resultiert, besteht an der westlichen Gebäudeseite eine geringfügige Überschreitung der Abstandsflächenregelung nach BayBO im Ausmaß von 1m, die jedoch ohne erhebliche Auswirkungen auf die ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbarschaft bleibt.

4.4 Gestaltungsfestsetzungen

Die Dachform wird in Anpassung auf die benachbart bereits vorhandene Dachform auf Flachdach festgeschrieben, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen. Die Ecksituation an der Klötzlmüllerstraße ermöglicht gut nutzbare Ladenflächen im Rahmen der vorliegend zulässigen Art der baulichen Nutzung (s. Ziff. 4.2.1). Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, um durch Regelungen Größe, Gestaltung, Farbwirkung, Platzierung und Häufung von Werbeanlagen insgesamt ein harmonisches Stadtbild zu erreichen.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünkulisse hin zum öffentlichen Straßenraum der Klötzlmüllerstraße und des Grünenweges wird neu geordnet und durch die Festsetzung von Baumstandorten und Stellplatzflächen konkretisiert. Die dafür zu verwendenden Arten sind der anliegenden Artenliste zu entnehmen. Einfriedungen hin zum öffentlichen Straßenraum sind vorliegend nicht mehr vorgesehen. Von der ursprünglich festgesetzten max. Höhe der Tiefgaragenüberdeckung bis zu dem im Mittel durch die Straßentrasse festgelegten Gelände sowie der Stärke der Tiefgaragenüberdeckung von 60cm wird vorliegend abgewichen. Damit wird den für die bereits bestehende Bebauung erteilten Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gefolgt, um eine Angleichung an die benachbarte Tiefgarage und insgesamt ein harmonisches Erscheinungsbild der Bebauung hin zum öffentlichen Straßenraum zu ermöglichen. Für Flachdächer wird extensive Begrünung festgeschrieben, um eine Optimierung in Hinblick auf die Schutzgüter Klima und Wasser (Retention / Oberflächenwasserbeseitigung) zu ermöglichen. Hierdurch wird auch im Rahmen der Möglichkeiten der großflächigen Unterbauung durch die Tiefgarage Rechnung getragen. Ansonsten bleiben die Festsetzungen zur Grünordnung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan weiterhin gültig.

4.6 Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Geplant ist notwendige Stellplätze weiterhin größtenteils unterirdisch, anfahrbar über die Klötzlmüllerstraße nachzuweisen. Zusätzlich wird der Nachweis von max. 10 oberirdischen Stellplätzen am Grünenweg ermöglicht. Entlang der Klötzlmüllerstraße werden insgesamt 5 öffentliche Stellplätze festgesetzt. Überdachte Fahrradstellplätze werden auf einer Grundfläche von 54m² und über eine Rampe am Grünenweg erreichbar nachgewiesen. Es ist vorgesehen die Mündung des Grünenweges in die Klötzlmüllerstraße neu auszuformulieren, jedoch für den Grünenweg weiterhin eine Breite von 5m zu ermöglichen. Die Grundstücke sind über das vorhandene und geplante Straßennetz sowie öffentliche und private Fußwege ausreichend erschlossen. Die in der Umgebung vorhandenen Fuß- und Radwege stellen eine Verbindung zu den wichtigen Naherholungsbereichen der Stadt Landshut her.

4.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

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

Im Bereich der Klötzlmüllerstraße, der Straße Obere Liebenau und des Grünenweges befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro. Außerdem liegen in den Straßentrasen Mischwasserkanäle. Die 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. Die geplante Anordnung von Stellplätzen auf einer im Grundbuch gesicherten Leitungstrasse der Stadt Landshut ist nach vorab erfolgter Abstimmung mit den Stadtwerken möglich. Weder die in absehbarer Zeit still zu legende Wasserleitung noch die Gasleitung im Grünenweg werden beeinträchtigt.

Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

4.6.3 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. Auf Grund der geplanten Gebäudehöhen werden Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge notwendig, die im Straßenraum der Klötzlmüllerstraße bzw. der Straße Obere Liebenau nachgewiesen werden können. In der parallel laufenden Objektplanung werden durchgesteckte Wohneinheiten vorgesehen.

Feuerwehrezufahrt:

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

4.6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder be-auftragte Unternehmen durchgeführt.

Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Sammelplätze zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfälle/Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Altkleider 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 der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Gebäudeorientierung, Verglasung von Südfassaden, Schließung von Nordfassaden oder weitere bauliche Maßnahmen bieten die Möglichkeit passiver Solarenergienutzung. Dabei leisten technische Verschattungen und Pflanzmaßnahmen in Sommermonaten wirksamen Schutz vor möglicher Überhitzung im Innenraum.

Hohe Grundwasserstände führen nicht selten zu Problemen bei der Lagerung von Heizöl (Auftriebssicherung). Deshalb wird die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar) empfohlen.

Die vorherrschenden Grundwasserstände ermöglichen grundsätzlich den Einsatz von Grundwasserwärmepumpen. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417). Der Bauherr hat eigenverantwortlich die Lage der Schluck- und Entnahmekunnen so festzulegen, dass keine Beeinflussung der Grundwasserbenutzungen der

Nachbarschaft entstehen können, insbesondere für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser genutzt wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpenanlagen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Flächenheizungen in Form von Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier. Unter den Wärmepumpenanlagen gehören diejenigen zu den effizientesten, die oberflächennahe Geothermie nutzen (Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmekollektoren).

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens sind keine Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet vorgesehen. Es liegt ein von Prof. Dr. Schweitzer mit Datum vom 07.06.2000 erstelltes Baugrundgutachten vor, das grundsätzliche Aussagen über die Baugrundverhältnisse und Grundwasserverhältnisse, zur Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers, Aussagen zu Gründungen sowie Hinweise zur Ausbildung von Baugruben und Wasserhaltung enthält.

6.1 Grundwasserverhältnisse - Hochwasser

Im Plangebiet ist mit zeitweise hohen Grundwasserständen bis nahe an die Geländeoberfläche zu rechnen. Es soll daher empfohlen werden, die Keller in diesem Bereich als wasserdichte auftriebssichere Wannen auszuführen.

Der Grundwasserstand ist weitgehend von den Abflussverhältnissen der Isar und der Flutmulde abhängig. Beim Tiefbauamt der Stadt Landshut stehen Messstellen zur Beobachtung des oberflächennahen Grundwasservorkommens zur Verfügung. Die Aufzeichnungen ermöglichen einen Überblick über die Grundwasserverhältnisse und deren zeitliche Veränderungen. Im Rahmen der Projektplanung können die Auswertungen der Messreihen über das Tiefbauamt der Stadt Landshut eingesehen werden. Die gemessenen Grundwasserstände und Informationen zu den Stammdaten der Grundwassermessstellen des Wasserwirtschaftsamtes Landshut im Stadtgebiet sind über den Internetkartendienst www.gkd.bayern.de für jeden Bürger einsehbar.

Aus dem vorgenannten Baugrundgutachten geht hervor, dass das mittlere Grundwasser etwa auf Kote 389,30 m üNN ins Plangebiet eintritt. Im Rahmen längerfristiger Messungen konnten folgende Höchststände gemessen werden (Angaben in m ü.NN):

Messpegel	Oberkante Gelände	Höchststand gemessen seit 01.10.1956	gemessen am
76/12	391,66	390,17	04.06.2013
76/2	390,87	389,51	25.05.1999
76/1	392,24	391,40	04.06.2013

Dabei ist zu beachten, dass die Messungen nicht kontinuierlich erfolgten, sodass eventuelle Spitzenstände nicht erfasst sind.

Grundsätzlich obliegt es den Bauherrn bzw. Planern, welcher Grundwasserstand für die Bebauung als maßgeblich angesetzt wird. Die mittleren und maximalen Grundwasserstände sollten im Rahmen der Genehmigungsplanung mit den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden abgestimmt werden. Für die Bemessung der Gebäude wird empfohlen, den höchsten gemessenen Grundwasserspiegel noch mit einem Sicherheitszuschlag zu erhöhen.

Es ist vorgesehen Oberflächenwasser zu versickern. Bei der Versickerung zu beachten sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Beim Planbereich handelt es sich um ausgepoldertes Gebiet. Das Hochwasserschutzsystem der Stadt Landshut ist auf ein 100jähriges Hochwasserereignis der Isar bemessen.

6.2 Baugrube und Wasserhaltung

Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Auf die entsprechenden Antragsformulare soll in den Hinweisen durch Text aufmerksam gemacht werden.

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.

Beim Baugebiet handelt es sich um ehem. bewirtschaftete, landwirtschaftliche Nutzflächen. 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

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde für die geplante Bebauung unter Berücksichtigung der dem ursprünglichen Bebauungsplankonzept zu Grunde gelegten und im Schallgutachten der Hock-Farny-Ingenieure mit Datum vom 13.12.2000 verankerten Rahmenbedingungen ein Schallgutachten erstellt. Im Ergebnis wurden die darin vorgeschlagenen Festsetzungen zum Schallschutz Teil des Bebauungsplanes.

Die vorliegende Planung sieht die Änderung der im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzten Gebietskategorie Mischgebiet (MI) hin zu Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. In diesem Sinne wird die strikte Unterteilung in einen dem Wohnen und einem dem Arbeiten vorbehaltenen Baukörper aufgegeben und stattdessen die Realisierung von ca. 20 Wohneinheiten ermöglicht, um dadurch unter Berücksichtigung schalltechnischer Gegebenheiten auf die aktuell hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu reagieren. Die Ecksituation an der Klötzlmüllerstraße und Oberen Liebenau bietet sich darüber hinaus weiterhin an, um dem Ortsteil dienende, gewerbliche Nutzungen der Nahversorgung zu etablieren.

Dabei wird das durch die im Bebauungszusammenhang stehenden Geschosswohnungsbauten vorformulierte Maß der baulichen Nutzung aufgenommen und die Bebauung auf einer Grundfläche von insgesamt 744m² mit einer Geschossfläche von insgesamt 2.536m² als Fortsetzung des südlich bereits vorhandenen, unter Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes realisierten Bestands vorgesehen. Während die Lage der Baufenster sich dabei nicht wesentlich vom ursprünglichen Bebauungsplan unterscheidet, wird vorliegend die Ergänzung des bisher lückenhaften Blockrands hin zu den Straßentrassen ermöglicht, um für den dortigen Bereich ein möglichst harmonisches Stadtbild mit Akzentuierung der Kreuzungssituation und Fassung des Platzraumes im Zusammenstand mit der zukünftig gegenüberliegenden Bebauung, einhergehend mit einer prägnanteren Ausbildung der mit dem ursprünglichen Bebauungskonzept verfolgten straßenräumlichen Wirkung zu erreichen. Im entstehenden Innenhof werden so qualitativ hochwertige Freibereiche mittels Dachterrassen, Terrassen und Balkone in ruhiger Lage zugänglich. Die Vereinheitlichung zu einem Baukörper bewirkt dazu rückwärtig eine Verbesserung des Immissionsschutzes gegenüber vielfrequenzierten Verkehrsstraßen für die dahinterliegenden Grundstücke. Durch zwingende 3-Geschossigkeit bzw. Staffelung auf zwingend 4 Geschosse sowie Festsetzungen zu max. Wandhöhen können Baumassen relativiert und die Angleichung an den vorhandenen Bestand geschaffen werden.

In seiner Sitzung vom 27.03.1998 beschloss der Stadtrat unter Würdigung einer Umweltverträglichkeitsstudie, aber auch unter Berücksichtigung der verkehrlichen und städtebaulichen Belange die Verbindungsstraße West - Alternative 1 „Achsenprinzip“ - als zweispurige Isarbrücke mit ganztägiger Aussperrung des Schwerlastverkehrs, Lärmschutzmaßnahmen für betroffene Anwohner über die gesetzlichen Verpflichtungen hinaus und verkehrsordnende Maßnahmen, um die mögliche Nachteile für die Anwohner des Quartiers zu minimieren. Diese Beschlussfassung wurde Teil des ursprünglichen Bebauungsplans. Obgleich mittlerweile gut 15 Jahre seit Rechtskraft des Bebauungsplanes vergangen sind und die Innere Anbindung West bis heute nicht realisiert wurde - die näheren Umstände spielen in diesem Zusammenhang keine Rolle - wurde im Rahmen des vorliegenden Verfahrens durch die Hook-Farny-Ingenieure ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die Auswirkungen einer Inneren Anbindung West entsprechend berücksichtigt. Davon ausgehend, dass Schwerlastverkehr ausgeschlossen ist, kann im Ergebnis laut Gutachter davon ausgegangen werden, dass an der Nordostecke Pegel von tagsüber 66 und nachts 58 dB(A) erreicht werden und damit auch unter Berücksichtigung eines Ampelzuschlags eine Überschreitung der Schwelle von tagsüber 70 und nachts 60 dB(A) nicht zu erwarten ist.

Die vorliegende Planung baut auf den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf. Eine Lösung des Lärmschutzes durch planerische Mittel unter Beibehaltung der vorliegenden städtebaulichen Zielsetzung erscheint nicht umsetzbar. Der Abstand der Gebäude zur Schallquelle kann bei den vorliegenden Grundstücksabmessungen nicht derart verändert werden, dass erhebliche Verbesserungen beim Lärmschutz eintreten würden. Ebenso bietet die Orientierung keine sinnvolle Alternative für die Anordnung der Gebäude. So ermöglicht das aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan stammende, bestehende Baurecht ebenso wenig eine geringere Gebäudetiefe, ohne die Grundstücksnutzung in der bisherigen Ausprägung zu verhindern. Die vorliegende Innenecksituation ist außerdem nicht in dem Maße sinnvoll zu bewältigen, dass eine Orientierung ausschließlich nach innen erfolgen kann, da in diesem Fall die großen Unterschiede in der Abwicklungslänge zwischen innen und außen zu unverhältnismäßig großen Wohnungen führen würden.

Durch die Weiterentwicklung und Nachverdichtung innerörtlicher Flächenressourcen wird den vorrangigen Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans entsprochen, der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt Rechnung getragen, vorhandene Infrastruktur besser genutzt, die Innenentwicklung

vorangetrieben und außerorts zunehmender Zersiedlung, Flächenversiegelung und Flächenfraß entgegengewirkt. Umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung, z.B. Dachbegrünung, Begrünung der Tiefgaragenflächen, Baumpflanzungen, Festlegung von wasserdurchlässigen Belägen und Versickerung der Dach- und Oberflächenwässer vor Ort, leisten wesentliche Beiträge zur Minimierung des Versiegelungsgrads und damit zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt. Durch die vorliegend geplante Bebauung wird der in der Umgebung bereits vorhandenen baulichen Dichte Rechnung getragen und durch Großteils unterirdische Abwicklung des ruhenden Verkehrs gleichzeitig wertvoller innerstädtischer Freizeit- und Erholungsraum zur Verbesserung gesunder Wohnverhältnisse geschaffen.

In der Zusammenschau wurde angesichts der genannten Gründe keine Überarbeitung der vorliegenden Planung vorgenommen und für die neu geplanten Wohnungen als passiver Schallschutz schallgedämmte Lüftungseinrichtungen gewählt.

7.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Gelegentliche Immissionen aus organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubentwicklung, herrührend von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen sind nicht ausgeschlossen. Diese werden als hinnehmbar eingestuft.

8. Kampfmittel und Altlasten

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bombardiert. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bombardierung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten. Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

9. Bodenordnung

Neben den privaten Grundstücksflächen der Planungsbegünstigten werden durch die vorliegende Planung vor allem öffentlichen Flächen, insbesondere an der Klötzlmüllerstraße berührt. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erscheint daher ein Grundstückstausch an der nördlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze notwendig. Die in der ursprünglichen Bebauungsplanung enthaltene Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die zur Sicherung von Leitungsrechten diente, ist auf Grund der geplanten Stilllegung einer Leitungstrasse bzw. in Folge des Grunderwerbs am Grüntenweg im Rahmen des geplanten Grundstückstausch-geschäftes nicht mehr zur Festsetzung vorgesehen.

10. Denkmalschutz

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

Die bisherige Planung sah die Errichtung von insgesamt 2.033m² Mischgebietsgeschossflächen vor. Davon entfielen 823m² Geschossfläche auf Wohnnutzungen und 1.210m² auf gewerblichen Nutzungen, was einem Zuzug von ca. 21 Einwohnern entspricht. Die Änderungsplanung sieht die Errichtung von insgesamt 2.536m² Allgemeiner Wohngebietsflächen vor. Unter Berücksichtigung der von ca. 120m² an der Ecksituation, die sich für gewerbliche Nutzungen anbieten, ist vorliegend mit einem Zuzug von ca. 62 Einwohnern zu rechnen.

12. Flächenbilanz

Geltungsbereich		2.350 m²
Nettobauland		1.443 m²
Öffentliche Flächen:		
Straßenverkehrsfläche	782 m ²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	112 m ²	
Versorgungsfläche	13 m ²	
	907 m²	907 m²
Private Flächen:		
Grundfläche Bebauung	744 m ²	
private Grünfläche	125 m ²	
private Grünfläche (unterbaut)	370 m ²	
private Verkehrsfläche	204 m ²	
	1.443 m²	1.443 m²
Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude)		
GRZ	744 m ²	
	1.443 m ²	= 0,52

Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Tiefgarage, z.T. private Verkehrsflächen)

GRZ	$\frac{1.339 \text{ m}^2}{1.443 \text{ m}^2}$	=	0,93
------------	---	---	-------------

Geschossfläche (Gebäude)

GFZ	$\frac{2.536 \text{ m}^2}{1.443 \text{ m}^2}$	=	1,76
------------	---	---	-------------

Anzahl der öffentlichen Stellplätze	5
Anzahl der privaten Stellplätze	10

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 § 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 31.03.2017
STADT LANDSHUT

Landshut, den 31.03.2017
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

Artenliste zur Gehölzauswahl

Die mit * gekennzeichneten Ziergehölzer sind vor allem im engeren Umfeld der Gebäude zu verwenden.

Großbäume: Verwendung als Solitär, mind. H 4xv D.B. 18-20

Roskastanie	-	Aesculus hippocastanum
Walnuss	-	Juglans regia

Obstbäume und Kleinbäume, ausschließlich als Hochstämme H 3xv STU 18-20

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Rot-Dorn *	-	Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘
Apfel	-	Malus domestica in Sorten
Zierapfel *	-	Malus in Sorten
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Gefüllt blühende Vogel-Kirsche*	-	Prunus avium ‚Plena‘
Kirsche	-	Prunus avium in Sorten
Zierkirsche *	-	Prunus serrulata ‚Kanzan‘
Zwetschge	-	Prunus domestica in Sorten
Gemeine Birne	-	Pyrus communis
Birne	-	Pyrus in Sorten

Sträucher, v. Str. mind. 5 Triebe 60-100

Felsenbirne *	-	Amelanchier canadensis
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Blut-Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Sternchenstrauch (Deutzia) *	-	Deutzia x magnifica
Goldglöckchen *	-	Forsythia intermedia
Faulbaum	-	Frangula alnus
Klokwitzie	-	Klokwitzia amabilis
Gemeine Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Pfeifenstrauch *	-	Philadelphus coronarius, Philadelphus virginalis
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	-	Rhamnus carthaticus
Wild-Rosen	-	Rosa in Arten (nur heimische Arten !)
Weiden-Arten (Sal-, Bruch-, Purpur-) -	-	Salix caprea, S. fragilis, S. purpurea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Gemeiner Flieder *	-	Syringa vulgaris in Sorten
Gemeiner Scheeball	-	Virburnum opulus
Weigelia *	-	Weigela florida

Kletterpflanzen:

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

Schlinger/Ranker für Spanndrähte, relativ starkwüchsig:

Pfeifenwinde	-	Aristolochia macrophylla
Gemeine Waldrebe	-	Clematis vitalba
Hopfen	-	Humulus lupulus
Jelängerjelleber	-	Lonicera caprifolium
Schling-Knöterich	-	Polygonum aubertii
Bleuregen (Südseiten)	-	Wisteria sinensis

für Klettergerüste, schwachwüchsiger, nur an geschützten Südseiten:

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