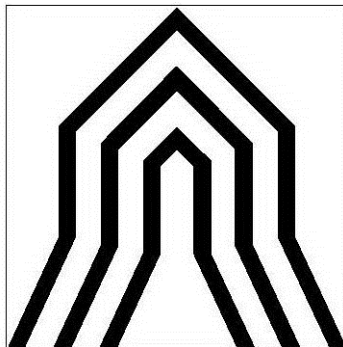


**Stadt  
Landshut**



**Bebauungsplan Nr. 07-85**  
Auloh

Begründung

Zur Änderung durch Deckblatt 30

**(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)**

**STADT LANDSHUT**

**REG.BEZIRK NIEDERBAYERN**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Allgemeines .....	3
2.	Planungsrechtliche Situation .....	4
2.1.	Flächennutzungsplan .....	4
2.2.	Landschaftsplan.....	5
2.3.	Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	6
2.4.	Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) .....	7
2.5.	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....	7
3.	Beschreibung des Planungsgebiets .....	8
3.1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	8
3.2.	Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung .....	8
3.3.	Vorhandene Vegetation und Fauna .....	8
4.	Planungskonzept .....	9
4.1.	Allgemein .....	9
4.2.	Festsetzungen zur Bebauung.....	9
4.3.	Gestaltungsfestsetzungen .....	10
4.4.	Grünordnerische Festsetzungen .....	11
4.5.	Erschließung .....	12
5.	Energiekonzept und Klimaschutz .....	13
6.	Bodenverhältnisse .....	15
6.1.	Hochwasser, Grundwasser und Versickerung .....	15
6.2.	Baugrube und Wasserhaltung .....	15
6.3.	Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung.....	15
7.	Altlasten .....	16
8.	Immissionsschutz .....	16
8.1.	Schallschutz.....	16
8.2.	Telefonleitung .....	16
9.	Denkmalschutz .....	17
9.1.	Bodendenkmäler .....	17
10.	Auswirkungen der Planung.....	17
11.	Flächenbilanz.....	18
12.	Rechtsgrundlage .....	19

Anhang: Pflanzliste

## 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan 07-85 „Auloh“ stammt aus dem Jahr 1969. Er betrifft mit dem Gebiet zwischen Kanalstraße, Neißestraße und Elbestraße einen Großteil des Stadtteils Auloh im Osten des Stadtgebiets.



Luftbild Stadtteil Auloh Planungsbereich gelb markiert  
(Quelle Luftbild: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich Wohnbebauung in Form eines allgemeinen Wohngebiets fest. Es handelt sich dabei um Einzelhausbebauung, die in diesem Bereich in Regel mit zwei Vollgeschossen ausgeführt sind. Im Änderungsbereich von Deckblatt Nr. 30 soll nun im Bereich zur Kanalstraße hin eine überbaubare Fläche für ein Doppelhaus festgesetzt werden, anstelle des festgesetzten Einzelhauses soll ebenfalls Baurecht für ein Doppelhaus geschaffen werden. Es handelt sich somit im städtebaulichen Sinn um eine Nachverdichtung, wobei GRZ und GFZ für den Bereich aufgrund der ausreichenden Grundstücksgröße nicht erhöht werden müssen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte GRZ beträgt 0,4 die GFZ 0,8. Aus landesplanerischer Sicht stellt eine Nachverdichtung im bebauten Innenbereich eine sinnvolle Weiterentwicklung im Hinblick auf die Zielsetzung flächensparenden Bauens dar.

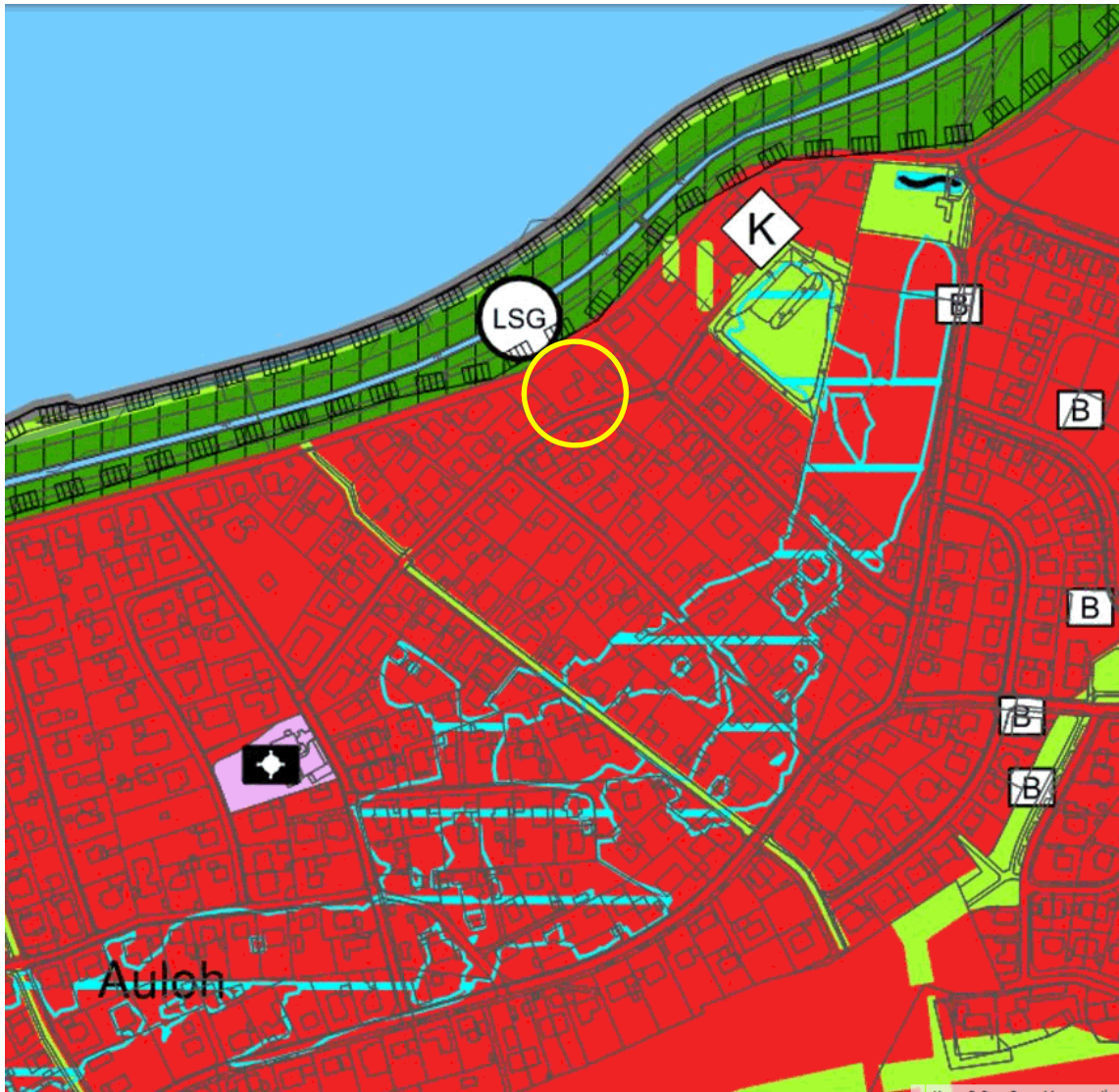
Topographisch ist die Fläche weitgehend eben. Das Grundstück grenzt im nördlichen Teilbereich an die Kanalstraße, im südlichen Bereich an die Elbestraße an.

## 2. Planungsrechtliche Situation

Es handelt sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1969. Landwirtschaftliche Flächen oder Wald werden für die Planänderung nicht in Anspruch genommen.

### 2.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut ist der Änderungsbereich als Wohngebiet ausgewiesen:

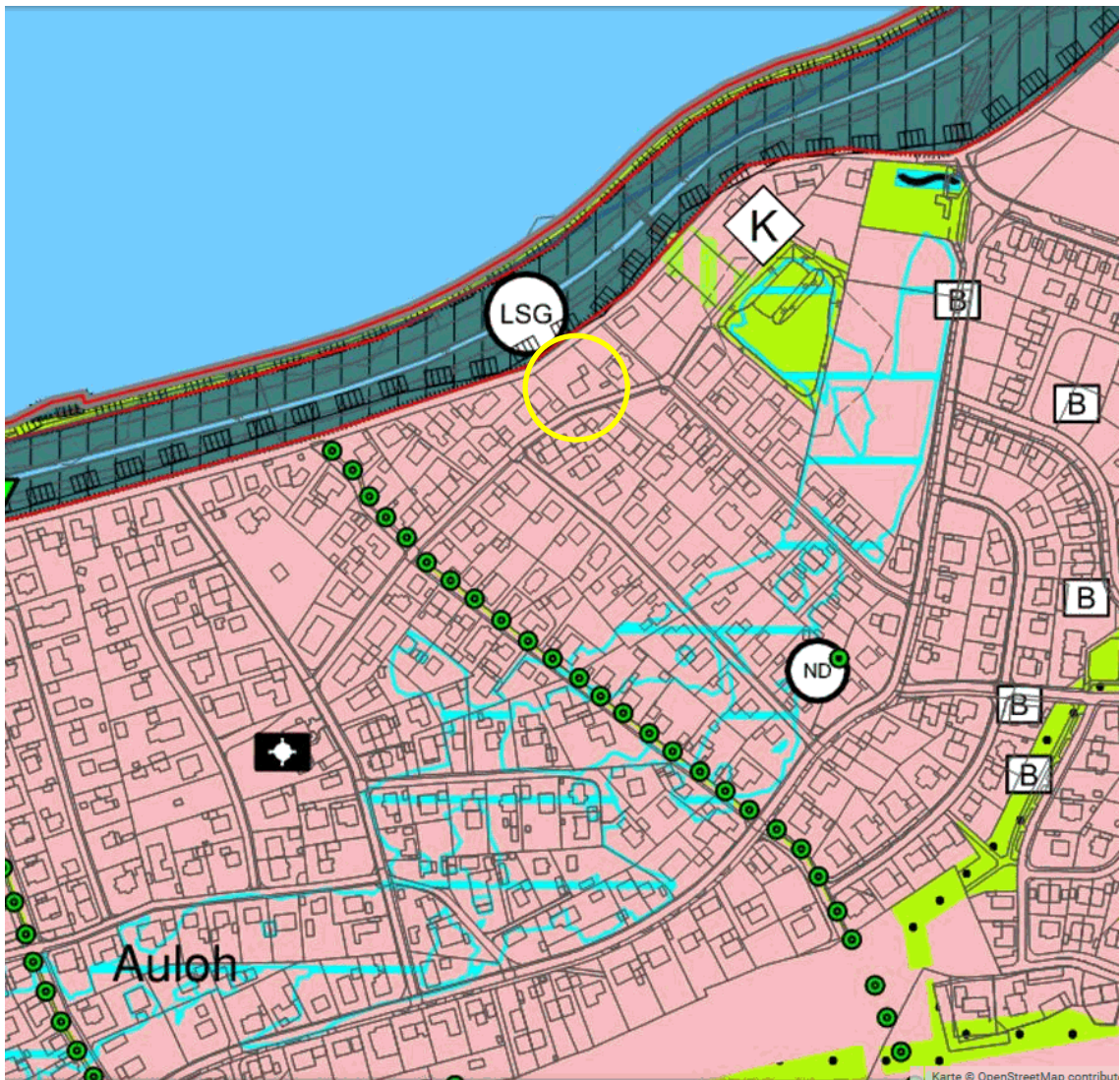


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, Änderungsbereich sh. gelber Kreis

Das Deckblatt Nr. 30 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



## 2.2. Landschaftsplan

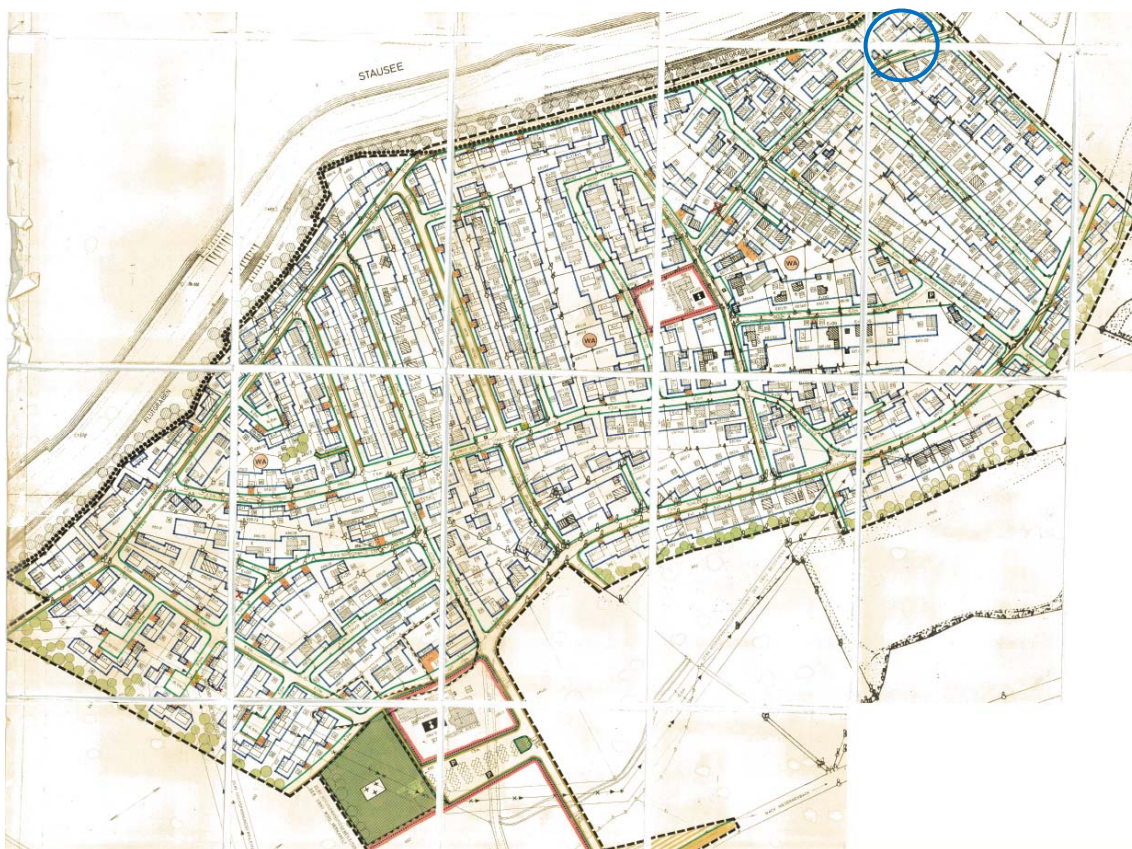


Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Landshut, Änderungsbereich sh. gelber Kreis

Unmittelbar an den Änderungsbereich grenzt jenseits der bestehenden Erschließungsstraße (Kanalstraße) der gehölzbestandene Uferbereich des Altheimer Stausees an, der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Da der Änderungsbereich jedoch innerhalb des bebauten Wohngebiets liegt, wird das Schutzgebiet durch die Planänderung nicht berührt oder beeinträchtigt.



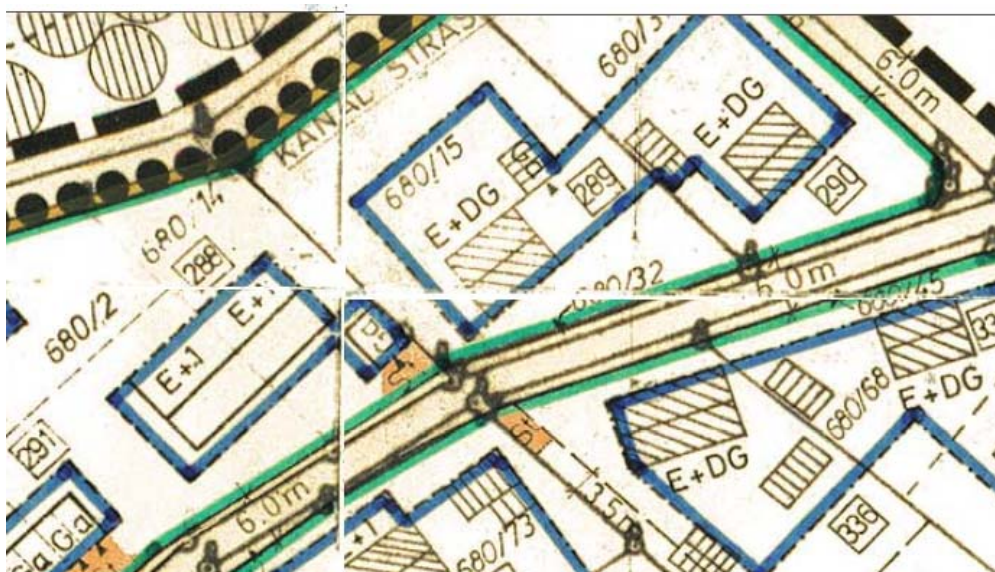
### 2.3. Rechtskräftiger Bebauungsplan



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Auloh“ Änderungsbereich im Nordosten blau markiert

Der Änderungsbereich betrifft das Flurstück Nr. 680/15 der Gemarkung Frauenberg (Parzelle 289).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist auf dem Flurstück Baurecht für das damals bereits bestehende Gebäude mit vergrößertem Umgriff in nördliche Richtung sowie für das bestehende Garagengebäude festgesetzt. Es wurde ein Einzelhaus mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt.



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Auloh“ im Bereich Flurnummer 680/15

## **2.4. Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die geplante Änderung sieht ein allgemeines Wohngebiet für den Änderungsbereich vor. Dies entspricht sowohl der ursprünglichen Planung wie auch der Umgebungsbebauung.

Die Bebauung wird entsprechend dem Baubestand und den bisherigen Festsetzungen in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen geplant. Als Hausform sind Doppelhäuser vorgesehen. Als Dachform wird für die geplanten Gebäude ein Satteldach mit einer maximalen Neigung von 45 Grad festgesetzt.

Da im Baugebiet und auch in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits Doppelhäuser vorhanden sind, wird der Gebietscharakter durch die Planänderung nicht geändert oder beeinträchtigt.

Es werden auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da der Änderungsbereich innerhalb des bebauten Wohngebiets liegt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

## **2.5. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Da die zulässigen Grund- und Geschossflächen und somit auch die zulässigen GRZ und GFZ innerhalb der nach §17 BauNVO zulässigen Werte bleiben, kann davon ausgegangen werden, dass sich der naturschutzrechtliche Eingriff nicht erhöht. Dementsprechend ist auch kein Ausgleich hierfür notwendig.



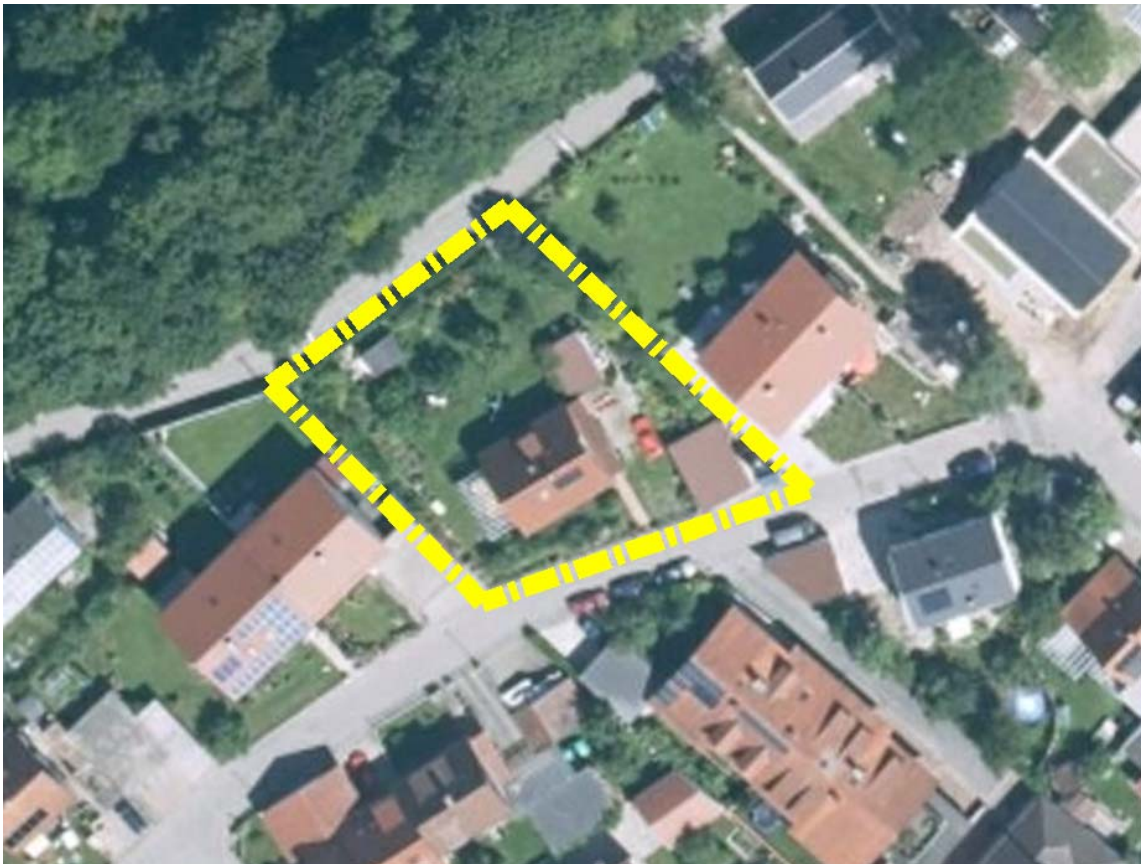
### **3. Beschreibung des Planungsgebiets**

#### **3.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt in Landshut im Stadtteil Auloh und umfasst 1108 m<sup>2</sup> (Flurstück Nr. 680/15 der Gemarkung Frauenberg). Es wird begrenzt im Osten und Westen durch bestehende Wohnbebauung, im Süden durch die bestehende Elbestraße, im Norden durch die bestehende Kanalstraße.

#### **3.2. Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Die Fläche liegt im Isartal und ist topographisch weitgehend eben. Auf dem Grundstück gibt es ein Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen, Satteldach und Nebengebäuden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans.



Luftbild Bereich Flurnummer 680/15 - Änderungsbereich gelb umrandet  
(Quelle Luftbild: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

#### **3.3. Vorhandene Vegetation und Fauna**

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es vereinzelt Gehölzbestand, eine besondere Schutzwürdigkeit ist nicht gegeben. Der Gehölzbestand im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet wird nicht beeinträchtigt.



## **4. Planungskonzept**

### **4.1. Allgemein**

Die geplante Änderung sieht ein allgemeines Wohngebiet für den Änderungsbereich vor. Dies entspricht sowohl der ursprünglichen Planung sowie der Umgebungsbebauung. Die Bebauung wird entsprechend dem Baubestand wie auch den bisherigen Festsetzungen in offener Bauweise, mit maximal zwei Vollgeschossen geplant. Als Hausform sind Doppelhäuser, in der Form Erdgeschoss und Obergeschoß (II) mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,30 m gemessen ab nächstgelegener Straßenoberkante zur Gebäudemitte (DH-Nord zur Kanalstraße; DH-Süd zur Elbestraße) geplant. Als Dachform wird für die geplanten Gebäude ein Satteldach mit einer Neigung von maximal 45 Grad festgesetzt. Die Firstrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung orientiert sich am Bestand und der Umgebung.

### **4.2. Festsetzungen zur Bebauung**

#### **4.2.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird entsprechend der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

#### **4.2.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Entgegen der ursprünglichen Festsetzungen werden Grundfläche und Geschoßfläche nun über absolute Werte festgesetzt. Aus den festgesetzten Grundflächenwerten von 168 m<sup>2</sup> (nördliches Gebäude) und 144 m<sup>2</sup> (südliches Gebäude) ergibt sich bei der Grundstücksgröße von 1108 m<sup>2</sup> eine GRZ unter 0,3 und damit eine Unterschreitung des bisher festgesetzten Wertes von 0,4. Ähnlich verhält es sich mit den Geschoßflächen. Hier beträgt die zulässige GFZ nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan 0,8. Die durch die Planung neu zugelassene GFZ beträgt 0,56 errechnet durch 336m<sup>2</sup> (nördliches Gebäude) und 288 m<sup>2</sup> (südliches Gebäude) bei der Grundstücksgröße von 1108 m<sup>2</sup>. Insgesamt wird damit deutlich, dass durch die Festsetzungen nur eine sehr behutsame Nachverdichtung ermöglicht wird, die den Gebietscharakter nicht nachteilig verändert oder beeinträchtigt. Je Gebäude werden zwei Wohneinheiten zugelassen Für das nördliche Doppelhaus sind zusätzlich max. 2 Einliegerwohnungen jeweils unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche zugelassen. Zur Unterbringung der KFZ werden für das südliche Doppelhaus jeweils eine Doppelgarage, für das nördliche Doppelhaus eine Doppelgarage zwei Stellplätze geplant.

Nach § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. In diesem Fall ist die Überschreitung bei Ausnutzung der entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen höher. Dies ist aus folgenden Gründen tolerierbar:

- Das Garagen-/Stellplatzangebot orientiert sich exakt an der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut
- Die festgesetzten Grundflächen entsprechen bezogen auf die Grundstücksfläche einer GRZ von 0,3 und damit weniger als die bisher festgesetzte GRZ von 0,4. Die Versiegelung ist damit trotz höherer Überschreitung noch geringer als die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Grundfläche.

Von der Einhaltung der nach BauNVO zulässigen Grundflächenüberschreitung kann daher in diesem Fall abgesehen werden, da die die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (Stellplatznachweis nach Stellplatzsatzung wäre nicht möglich, Ausnahme nach § 19 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BauNVO).

#### **4.2.3. Bauweise**

Die Lage der Baukörper wird durch Baugrenzen (und im Bereich der Garagen z.T. durch Baulinien) definiert. Aus städtebaulichen Gestaltungsgründen wurden relativ enge Baufenster gewählt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise wird nicht geändert.

#### **4.2.4. Abstandsflächen**

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung (siehe Festsetzungen 1.1.1.) 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. Die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude ist gewährleistet.

Die Abstandsfläche zur Kanalstraße hin darf bis über die Straßenmitte fallen, da nördlich der Kanalstraße im rechtskräftigen Bebauungsplan eine unbebaubare öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Flutgraben“ festgesetzt ist.

#### **4.3. Gestaltungsfestsetzungen**

Als Dachform wird für die geplanten Hauptgebäude ein Satteldach mit einer Neigung von maximal 45 Grad festgesetzt. Die Ermöglichung einer steileren Dachneigung als im rechtskräftigen Bebauungsplan (dort festgesetzt 20-25 Grad) in Verbindung mit den im Deckblatt Nr. 30 festgesetzten schmalen und definierten Baufenster der Gebäude führt auch im Vergleich zur Umgebung betrachtet nur zu einer untergeordneten Baumasse, was auch die GFZ Betrachtung unter Punkt 4.2.2 zeigt. Die Dächer der Hauptbaukörper sind in roten Ziegel oder Dachstein auszuführen. Gauben und Quergiebel sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind zugelassen. Die Dachüberstände dürfen wie in der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes am Ortgang max: 0,30 m an der Traufe max: 0,50 m betragen. Auf dem Hauptgebäude sind Kollektorflächen zur Solarenergienutzung zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude ist als Dachform ausschließlich ein extensiv begrüntes Flachdach mit 2% Dachneigung zulässig.  
Kollektorflächen auf Garagen und Nebengebäude sind nicht zulässig.

Aneinandergebaute Überdachungen von Terrassen an der Traufseite der Doppelhaushälften sind höhengleich zu errichten.

#### **4.4. Grünordnerische Festsetzungen**

##### **Grünordnung allgemein, Leitbild**

Im Bebauungsplan 07-85 „Auloh“ ist kein Grünordnungsplan integriert, für den Änderungsbereich wurden keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Öffentliche Grün- oder Freiflächen liegen nicht im Änderungsbereich. Da sich der Änderungsbereich in einer eingewachsenen Struktur befindet, sollen hier grünordnerische Festsetzungen getroffen werden.

##### **Grünordnerische Festsetzungen**

###### Private Grünfläche, Garten

Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche als Gartenfläche auf den privaten Grundstücksflächen soll die bestehende Durchgrünung gesichert werden.

###### Gehölzpflanzung

Das Gebiet des Bebauungsplans 07-85 ist bereits mit Baumbestand durchgrünt. Der Gebietscharakter soll durch Festsetzung mindestens eines „Hausbaumes“ je Doppelhaushälfte sichergestellt werden. Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Wohnnutzung der Wohngebäude herzustellen. Dadurch wird insgesamt eine gute Durchgrünung des Änderungsbereichs gesichert.

###### Beläge und Einfriedungen

Um eine Minimierung der versiegelten Flächen zu erreichen, wird für alle privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt.

Zur Vermeidung von Barrieren für die Fauna sind Einfriedungen prinzipiell ohne Sockel auszuführen. Lediglich im Bereich der festgesetzten Grenzgaragen wird die Ausführung einer Mauer gestattet. Einfriedungen sind generell auch als Hecken mit einheimischen Laubgehölzen gemäß im Anhang beiliegender Pflanzliste zulässig.



## 4.5. Erschließung

### 4.5.1. Verkehrserschließung

Die Erschließung des geplanten südlichen Doppelhauses erfolgt nach wie vor über die Elbstraße (diese dient auch derzeit als Erschließung des bestehenden Einzelhauses). Die Erschließung des geplanten nördlichen Doppelhauses erfolgt über die Kanalstraße. Diese dient auch bereits anderen anliegenden Gebäuden als Straßenerschließung. Die öffentliche Erschließung wird somit nicht geändert.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandenen Buslinien X3, 3, 103 über die Haltestelle Saaleweg gut an den ÖPNV angeschlossen.



Stadtplan Landshut mit Bushaltestellen (Quelle: stadtplan.landshut.de) Änderungsbereich sh. blauer Pfeil

### 4.5.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung, sowie die Versorgung mit Fernwärme erfolgt durch die Stadtwerke Landshut

#### **4.5.3. Belange der Feuerwehr**

##### Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes 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.

##### Feuerwehrezufahrt:

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

#### **4.5.4. Weitere Infrastruktur**

Die Grundschule Konradin-Auloh befindet sich in Auloh, weiterführende Schulen im Stadtzentrum. Ein Sportverein (TSV Auloh) befindet sich im Stadtteil. Zudem ist wohnortnaher Einzelhandel in Auloh vorhanden.

#### **4.5.5. 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 Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

### **5. Energiekonzept und Klimaschutz**

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für 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. Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Zur passiven Sonnenenergienutzung sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig

Verglasung nach Norden geachtet werden. Dabei kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen.

Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizölverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Problemen der Heizöllagerung empfiehlt die Stadt Landshut die Nutzung von alternativen Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar). Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des anstehenden Grundwassers grundsätzlich möglich. 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 Entnahmebrunnen so festzulegen, dass keine Beeinflussung mit Grundwasserbenutzungen der Nachbarschaft entstehen, insbesondere für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser genutzt wird.

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



## 6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurden keine Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

### 6.1. Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

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.

Die folgenden Grundwasserpegel stehen in der Umgebung zur Verfügung:

Pegel Nr.	68/1	68/5
Lage:	Ecke Elbestraße/Havelweg (bei Hausnr. Elbestr. 16)	am Havelweg (bei Hausnr. Wittenberger Weg 2)
	müNN	müNN
OK Gelände	382,05	382,14
Höchster Wasserspiegel gemessen am:	379,10 04.06.2013	379,46 04.06.2013
Mittlerer Wasserspiegel	378,65	378,83
Niedrigster Wasserspiegel gemessen am:	378,49 02.12.1992	378,49 01.12.1993
gemessen seit:	10.03.1975	02.02.1989

In ganz Auloh gilt ein Einleitungsverbot für Niederschlagswasser. Sollte eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück entgegen der oben stehenden Ausführungen nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in Abstimmung mit den Stadtwerken aber ausnahmsweise und nur im Einzelfall in die Kanalisation eingeleitet werden. Dies ist gegebenenfalls durch ein geeignetes Bodengutachten seitens des Grundstücksbesitzers nachzuweisen. In die Hinweise durch Text wurde unter Punkt 3.1. eine entsprechende Textpassage integriert.

### 6.2. Baugrube und Wasserhaltung

Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Auf die entsprechenden Antragsformulare wird in den Hinweisen durch Text, Punkt 3.1 aufmerksam gemacht.

### 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. 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. Altlasten**

Der Stadt Landshut sind keine Altlasten im Änderungsbereich bekannt.

## **8. Immissionsschutz**

### **8.1. Schallschutz**

In den Bebauungsplan wurde zudem 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  $\leq 50$  dB (A)). Die durch den Betrieb von Luftwärmepumpen verursachten Beurteilungspegel sollen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten:

#### **Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (WA):**

##### **tags 49 dB (A) - nachts 34 dB (A)**

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zur Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte 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.

### **8.2. Telefonleitung**

Entlang der Kanalstraße verläuft eine oberirdisch verlegte Telefonleitung. Es handelt sich somit nicht um eine Niederfrequenzanlage im Sinne der 26. BImSchV.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1. 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.

[...]"

## **10. Auswirkungen der Planung**

Durch die Planänderung werden je Doppelhaus (Nord- und Süd) 2 Wohneinheiten zugelassen. Für das nördliche Doppelhaus werden zusätzlich max. 2 Einliegerwohnungen jeweils unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche zugelassen. Je Wohneinheit werden 3 EW zum Ansatz gebracht, für die Einliegerwohnungen je 1EW.

Das ergibt für das geplante Doppelhaus Nord: 2 x 3 EW + 2 x 1 EW = 8 EW.

Für das für das geplante Doppelhaus Süd: 2 x 3 EW = 6 EW.

Insgesamt künftig also 14 EW.

Mit einem Ansatz mit 3 EW für das festgesetzte Einzelhaus im Bestand der in Abzug gebracht wird, ergibt sich eine Mehrung der Einwohnerzahl um 11 EW.



## 11. Flächenbilanz

**Geltungsbereich** 1108 m<sup>2</sup>

**Nettobauland** 1108 m<sup>2</sup>

**Gewerbeflächen** 0 m<sup>2</sup>

### Öffentliche Flächen:

Straßenverkehrsfläche	0 m <sup>2</sup>	
Fußweg	0 m <sup>2</sup>	
Radweg	0 m <sup>2</sup>	
öffentliche Grünfläche	0 m <sup>2</sup>	
interne Ausgleichsfläche (öffentlich)	0 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0 m <sup>2</sup>	
Stellplätze (wenn nicht direkt im Straßenraum)	0 m <sup>2</sup>	
Versorgungsfläche	0 m <sup>2</sup>	
Gewässerfläche	0 m <sup>2</sup>	
	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

### Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	312 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche	561 m <sup>2</sup>	
interne Ausgleichsfläche (privat)	0 m <sup>2</sup>	
private Verkehrsfläche	117 m <sup>2</sup>	
Nebenanlagen+Garagen+Carports	118 m <sup>2</sup>	
Wertstoff/Müll	0 m <sup>2</sup>	
	<b>1108 m<sup>2</sup></b>	<b>1108 m<sup>2</sup></b>

### Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude)

**GRZ**

	312 m <sup>2</sup>	
	1108 m <sup>2</sup>	= <b>0,28</b>

### Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)

**GRZ**

	547 m <sup>2</sup>	
	1108 m <sup>2</sup>	= <b>0,49</b>

### Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

**GFZ**

	741 m <sup>2</sup>	
	1108 m <sup>2</sup>	= <b>0,67</b>

### Parzellengrößen:

Parzelle 1 1108 m<sup>2</sup>

**Anzahl der öffentlichen Stellplätze** 0

**Anzahl der privaten Stellplätze**

**8**

**Ausgleichsflächen:**

**Ausgleichsflächenbedarf**

**0 m<sup>2</sup>**

## **12. 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landshut, den 30.06.2017  
STADT LANDSHUT

Landshut, den  
BAUREFERAT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Baudirektor

Anhang:  
Pflanzliste

## **ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG**

### **ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den privaten Grünflächen** (siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Punkt 2)

#### **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