

# **BEGRÜNDUNG**

## **DECKBLATT 1**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 05 - 74**

#### **„MONIBERG - SÜD“**

#### **1 Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. 05-74 aus dem Jahr 2004 soll durch Deckblatt Nr. 1 geändert werden. Die wesentlichen Änderungen betreffen den Verlauf der nördlichen Erschließungsstraße, die damit verbundene Verschmelzung der alten Parzellen 1-3 zu zwei größeren Parzellen, die Überarbeitung der überbaubaren Flächen auf der Parzellen 9 und 10 und die Beibehaltung der vorhandenen Bestandsbebauung der neuen Parzelle Nr. 3.

Der gesamte Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 wird an die aktuelle digitale Stadtgrundkarte angepasst. Die sich daraus ergebenden Größenänderungen der Flächen werden in der Flächenbilanz korrigiert.

#### **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

##### **2.1 Flächennutzungsplan**

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Deckblatt Nr. 1 entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

##### **2.2 Landschaftsplan**

Das Planungsgebiet ist im Landschaftsplan als Siedlungsfläche ausgewiesen.

##### **2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der rechtskräftige Bebauungsplan schreibt im gesamten Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 ein allgemeines Wohngebiet WA vor.

Die Lage und maximale Ausdehnung der Baukörper wird durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Grund- und Geschossflächen können aus dem Einschrieb in der Planzeichnung entnommen werden. Die Grundfläche beträgt je nach Baukörper zwischen 145 und 265 qm, die maximale Geschossfläche zwischen 290 und 386 qm.

Die Geschossigkeit ist, je nach Lage im Gelände, auf ein Untergeschoss als Vollgeschoss mit zusätzlich 1 - 2 Vollgeschossen begrenzt.

Die Höhenfestsetzungen werden durch Schemaschnitte festgelegt und können aus der Planzeichnung entnommen werden.

Als Dachformen sind flach geneigte Pult- und begrünte oder als Dachterrasse nutzbare Flachdächer zulässig. Die Dachneigung bei den Pultdächern beträgt maximal 7 °.

Einfriedungen sind zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung ohne Sockel, Drahtzäune ohne Sockel oder lebende Zäune als freiwachsende und geschnittene Hecken mit einheimischen Laubgehölzen wie Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u.a.

Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gem. Einschrieb im Bebauungsplan zulässig.

Für die Gestaltung der Fassaden ist ein textlicher Hinweis eingefügt.

Grünordnungsplanerische Festsetzungen wurden getroffen für die Beläge, die Straßenraumgestaltung und die privaten Gärten. Die Beläge für private Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen, Kies, wassergebundene Decke). Die öffentlichen Fußwege sind als Pflaster- oder Plattenbelag auszuführen.

Die Begrünung des Straßenraumes und der öffentlichen Grünflächen gemäß Pflanzschemata. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> privater Grünfläche, jedoch mindestens pro Einzelgrundstück, ist ein

heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Pflanzgebot nach § 178 BauGB). Baumarten gemäß Pflanzliste. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 nicht möglich. Daher sind alle Parzellen an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

Je m<sup>2</sup> überbaute bzw. versiegelte Fläche sind 15 Liter Retentionsvolumen zu schaffen.

## **2.4 Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB**

Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13 BauGB:

1. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen im Deckblatt Nr. 1 nicht berührt. Die Änderungen zum rechtsgültigen Bebauungsplan sind nicht wesentlich und umfassend dargelegt.
2. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

## **2.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Im Zuge der Änderung durch Deckblatt Nr. 1 gehen 182 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Folge der Verschiebung der Erschließungsstraße nach Süden verloren. Dieser Verlust wird durch die Heranziehung von Ökokontoflächen ausgeglichen. Hierfür wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 844/11 der Gemarkung Hoheneggkofen im Bereich der Ökokontoflächen im Tal Josaphat verwendet (siehe Planausschnitt). Da am Standort des Ausgleichs ein Anerkennungsfaktor von 1,0 anzuwenden ist, beträgt der Flächenbedarf 182m<sup>2</sup>. Zielsetzung auf der in Anspruch genommenen Ökokontofläche ist die Entwicklung eines artenreichen Waldsaumes durch Pflanzen von autochthonen Saumpflanzen und Auszäunung bei Beweidung (keine jährliche Beweidung).



## **3 Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Lage**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich Moniberg Süd. Die Erschließung erfolgt von Westen und von Süden über den Moniberg. Das Gelände fällt nach Süden ca. 25 m ab. Im südöstlichen Steilhang schließt das Landschaftsschutzgebiet an.

Auf dem Grundstück befindet sich das Anwesen des derzeitigen Grundstückseigentümers. Die Grünflächen sind mit Obstbäumen bestanden und werden in Teilflächen als Wildgehege genutzt. Die umgebende Bebauung wird im Wesentlichen durch Einfamilienhausbebauung geprägt.

### **3.2 Flächenverteilung**

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 5.053 qm, wovon ca. 324 qm als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen sind.

### **3.3 Geländeverhältnisse und Vegetation**

Der am Ortsrand gelegene, stark geneigte südexponierte Hang des Planungsgebiets wird derzeit als Obstwiese mit Zwetschgen, Walnuss und Birne genutzt. Weiter dient die Fläche als Weide für Damwild und Hühner. Das gesamte Grundstück ist eingezäunt.

Südöstlich des Planungsgebietes befindet sich ein Steilhang mit anschließendem strukturreichem Gehölzbestand. Dieses Tälchen mit Hohlwegcharakter ist Teil des als Nr. 141 kartierten Biotops und als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß BayNatSchG Art. 12 ausgewiesen. Der Gehölzbestand befindet sich im Wesentlichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

## **4 Erläuterung der Planungskonzeption**

### **4.1 Allgemein**

Durch die Planung soll die Entstehung eines Wohnquartiers mit Einzelhäusern von hoher Wohn- und Freiraumqualität gesichert werden.

Die wesentlichen Änderungen betreffen den Verlauf der nördlichen Erschließungsstraße (siehe auch Nr. 6), sowie die damit verbundene Verschmelzung der alten Parzellen 1-3 zu zwei größeren Parzellen, die Überarbeitung der überbaubaren Flächen auf der Parzelle 9 und 10 und die Beibehaltung der vorhandenen Bestandsbebauung der neuen Parzelle Nr. 3.

Der gesamte Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 wird an die aktuelle digitale Stadtgrundkarte angepasst. Die sich daraus ergebenden Größenänderungen der Flächen werden in der Flächenbilanz korrigiert.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sind gemäß BauGB und BauNVO entsprechende Festsetzungen zu treffen. Diese können der Zeichenerklärung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes entnommen werden.

Zur Anwendung kommt dabei die BauNVO, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Deckblattes Nr. 1 gültig war. Damit kann das Deckblatt den seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 05-74 geänderten planungsrechtlichen Anforderungen gerecht werden.

### **4.2 Festsetzungen zur Bebauung**

#### **4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die bisherige Nutzung als allgemeines Wohngebiet soll beibehalten werden. Verteilt auf 5 Bau-räume wird auf einer Grundfläche von insgesamt 1.011 m<sup>2</sup> eine Geschossfläche von insgesamt 1.646 m<sup>2</sup> vorgesehen. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan bedeutet dies eine geringfügige Erhöhung der GR um 119 m<sup>2</sup>, bedingt durch die Größe des Bestandsgebäudes auf Parzelle Nr. 3 und der Grundflächen der neuen Parzellen Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 9.

Es erhöht sich auch die GF um 371 m<sup>2</sup>, wobei die Anzahl der Häuser und Wohneinheiten gleich bleibt. Die Erhöhung ergibt sich durch die Einbeziehung der Garagen in die Geschossflächenberechnung und die Definition aller möglichen Geschosse als Vollgeschosse. Die Unschärfe der alten Planung wird in dieser Hinsicht dadurch korrigiert.

Die GRZ sinkt hingegen von 0,27 auf 0,26 durch die Erhöhung der Nettobauandfläche um ca. 641 qm. Diese ergibt sich durch die Umwidmung der jetzigen Parzelle Nr. 3 von den öffentlichen zu den privaten Flächen.

Die Höhenentwicklung bleibt im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan unverändert. Diese wird in Schemaschnitten festgesetzt und auf Höhenkoten üNN bezogen, so dass genaue Höhenlagen definiert werden.

#### 4.2.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen bleiben im Wesentlichen unverändert, wobei eine Konkretisierung bei der Zulässigkeit der Nebenanlagen vorgenommen wird, die auch im bereits vorhandenen Bebauungsplaneigentlich inhaltlich so vorgesehen war: nicht zulässig sind nur die Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO; Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Durch die neue Lage der nördlichen Erschließungsstraße entfällt das Baufenster der alten Parzelle Nr. 3. Die Baufenster der neuen Parzellen Nr. 1 und Nr. 2 werden entsprechend vergrößert und das Bestandsgebäude der neuen Parzelle Nr. 3 durch Baugrenzen gesichert. Das Baufenster der Parzelle Nr. 9 wird den geänderten Anforderungen angepasst und entsprechend vergrößert, wobei hier auch Bereiche definiert wurden, die nur als überdeckte Freibereiche zu nutzen sind.

#### 4.2.3 Abstandsflächenregelung

Die Abstandsflächen werden eingehalten außer auf der Gebäudenordseite bei Parzelle Nr. 3. Diese Abstandsflächen werden durch eine Abstandsflächenübernahme auf Flurnummer 2545/8 gesichert. Zwischen dem Planungsbegünstigten und dem Eigentümer von Flurnummer 2545/8 gibt es eine privatrechtliche Vereinbarung, die die Abstandsflächenübernahme im Bebauungsfall regelt.

An der Stelle des Baufensters von Parzelle Nr. 3 befindet sich ein Bestandsgebäude. Die Lage kann aufgrund der Straßenführung und des sich im Süden befindlichen weiteren Bestandsgebäudes nicht soweit verändert werden, dass die Abstandsflächen eingehalten werden können. Das stark ansteigende Gelände nördlich von Parzelle Nr. 3 trägt ebenfalls dazu bei, dass die nach Norden fallenden Abstandsflächen für den nördlichen Nachbarn kaum relevant sind.

Die Mindestvoraussetzungen wie ausreichende Belichtung und Belüftung können durch die schlanke Tiefe des Baukörpers von nur 7.00 m durch entsprechende Grundrissgestaltung mit Südorientierung erfüllt werden.

### 4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen bleiben beim Deckblatt Nr. 1 unverändert.

### 4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünflächen nördlich der Erschließungsstraße sind nunmehr als private Flächen festgesetzt, da sie nicht für öffentliche Zwecke (z.B. Ausgleich) benötigt werden bzw. aufgrund der topographischen Situation auch nicht geeignet sind. Aufgrund des nun geplanten Bestandes der Parzelle 3 wird die in der angrenzenden Grünfläche festgesetzte Baumreihe nach Norden verschoben. Außerdem erhält die Erschließungsstraße zum Schutz der Bestandsbebauung einen straßenbegleitenden Grünstreifen auf der Südseite.

## 5. Energie- und Klimaschutzkonzept

Die Richtung Süden ausgerichteten Baukörper ermöglichen den Einsatz von Sonnenkollektoren und Photovoltaik.

Des Weiteren sind bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind folgende Maßnahmen einzuplanen und nachzuweisen:

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung)

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.

## **6. Erschließung**

Das Quartier wird vom Moniberg mit 2 Stichstraßen erschlossen.

Die beiden Erschließungsstraßen, die bisher als Sackgasse endeten, werden durch eine verkehrsberuhigte Straßenschleife kurzgeschlossen. Die Straße ist in den Hang eingebettet und ermöglicht eine wirtschaftliche Erschließung der Grundstücke. Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ändert sich die Trassenführung allerdings etwas, um die Situation am Hang zu den nördlichen Nachbarn hin zu entschärfen (Stützwand). Ein Fußweg verbindet auf kurzem Weg die obere und die untere Straße.

Nord- und Ostseite der Häuser erhalten nicht eingezäunte grüne Vorzonen mit definierten Baumstandorten und tragen so zur Attraktivität des Straßenraumes als verkehrsberuhigten Bereich bei. Es ergibt sich dadurch keine Änderung zum rechtsgültigen Bebauungsplan.

Das Baugebiet ist bereits an die städtische Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserreinigung ist durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Landshut sichergestellt. Durch die Erschließung des Baugebietes können bisher nicht angeschlossene Parzellen außerhalb des Baugebietes mit angeschlossen werden. Da sich im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan an einigen Stellen der Verlauf der Erschließungsstraße ändert, kommt der best. Kanal teilweise in privaten Flächen zu liegen. Es ist aber nicht notwendig, die Kanaltrasse zu ändern. Hierfür werden mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung ist durch den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Landshut sichergestellt.

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz der Linie 5 über die Haltestelle „Wasserturm“ ausreichend an den ÖPNV angeschlossen.

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

Feuerwehrlflächen:

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.

## **7. Immissionsschutz**

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. Abfallbeseitigung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallgefäße sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen und 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.

Die Dacheindeckung des derzeit noch bestehenden und abzubrechenden Lagergebäudes besteht aus Asbestzement. Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis darauf. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass beim Abbruch zu prüfen ist, ob die vorhandene Holzkonstruktion behandelte Bauteile aufweist.

## **9. Oberflächenversiegelung, Versickerung von Niederschlagswasser, Oberbodensicherung**

Die Oberflächenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen möglichst geringgehalten. Im geologischen Gutachten wird die Versickerung des Oberflächenwassers im Planungsgebiet nicht für möglich erachtet. Daher wird eine Versickerung nicht erlaubt; das Dachwasser und das Oberflächenwasser ist über den Kanal abzuleiten. Auf die für die Einleitung in die Kanalisation notwendige Pufferung des Oberflächenwassers (Retentionsvolumen: 15 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche) wird hingewiesen. Dabei ist eine konstante Ablaufdrosselung von 1,0 l/s vorzusehen. Bei Planung und Bau der geforderten privaten Regenwasserretentionsanlagen ist weiterhin darauf zu achten, dass der Zulauf zum Mischwasserkanal rückstaufrei erfolgen muss (z.B. Ablauf über der Rückstauenebene), um eine Kontamination des gesammelten Niederschlagswassers mit Schmutzwasser zu verhindern. Die Einleitung von Drainagewasser ist nicht erlaubt. Zum Schutz von erdberührten Bauteilen vor Feuchtigkeit wird daher empfohlen, diese Bauteile wasserdicht auszuführen.

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.

## **10. Hinweise auf 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 nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden sind. Auf Art. 7 Abs. 1 DSchG wird hingewiesen.

Auszug aus dem DSchG:

### **„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern**

(1) 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. 2 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. Baugrund**

Für das Planungsgebiet wurde seitens des Büros Geoplan Baugrunduntersuchungen durchgeführt und ein entsprechendes Gutachten (Datum: 08.03.2005) erstellt. Die Ergebnisse und Empfehlungen sind zu beachten. Dies wurde auch in den Hinweisen durch Text entsprechend dargestellt. Zudem wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben gesondert ein Gutachten anfertigen zu lassen.

## **12. Auswirkungen der Planung**

Mit der Realisierung des geplanten Quartiers kann mit dem Zuzug von ca. 25 Einwohnern gerechnet werden. Das ist keine Änderung zum rechtsgültigen Bebauungsplan.

Die Geschossflächenerhöhung von ca. 1.275 m<sup>2</sup> auf 1.646 m<sup>2</sup> ergibt sich durch die Einbeziehung der Garagen in die Geschossflächenberechnung und die Definition aller möglichen Geschosse als Vollgeschosse. Die Unschärfe der alten Planung wird in dieser Hinsicht dadurch korrigiert.

### 13. Flächenbilanz

	m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>5.053</b>
<hr/>	
<b>Private Flächen</b>	
Private Grünfläche	2.457
Private Grünfläche nicht eingezäunt	262
Grundfläche Gebäude	1.011
Private Verkehrsflächen	211
<b>Private Flächen gesamt:</b>	<b>3.941</b>
<hr/>	
<b>Öffentliche Flächen</b>	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	876
Öffentliche Grünfläche	179
Öffentliche Grünfläche, Ausgleichsfläche	9
Öffentl. Fußwege	48
<hr/>	
<b>Grundstücksgößen</b>	
Parzelle 01	723
Parzelle 02	660
Parzelle 03	744
Parzelle 09	703
Parzelle 10	1.111
	3.941
<hr/>	
<b>Öffentliche Flächen gesamt:</b>	<b>1.112</b>
<hr/>	
<b>Berechnung GRZ 1</b>	<b>GRZ 0,26</b>
Grundfläche Gebäude (ohne Zufahrt)	1.011
Private Flächen	3.941
<hr/>	
<b>Berechnung GRZ 2</b>	<b>GRZ 0,31</b>
Grundfläche Gebäude mit Zufahrten	1.222
Private Flächen	3.941
<hr/>	
<b>Berechnung GFZ</b>	<b>GFZ 0,42</b>



#### **14. Rechtsgrundlagen**

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) 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 13.10.2017  
STADT LANDSHUT

Putz  
Oberbürgermeister

Landshut, den 13.10.2017  
BAUREFERAT

Doll  
Ltd. Baudirektor