

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT Nr. 4 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 08-64 „Eichendorffstraße - Gerhart-Hauptmann- Straße“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Allgemeines

Bauleitpläne sind zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass es nach Rückbau der Bestandsbebauung auf Grund aktuell geplanter Bauvorhaben im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geboten erscheint, die seit 05.06.1978 rechtskräftige Bauleitplanung städtebaulich sinnvoll neu zu ordnen bzw. weiterzuentwickeln. Im Zuge der Änderung besteht die Möglichkeit eine dem reinen Wohnen zuzuordnende Fläche unter Aufnahme bestehender Häuserthemen, orientiert an gegenwärtigen Wohnbedürfnissen und Lage, einer Neubebauung zuzuführen und die erhaltenswerten Grünstrukturen dauerhaft zu sichern, um auf diesem Weg dem Flächenfraß und der Zersiedelung entgegenzuwirken und vorhandene Infrastruktur zu nutzen. In diesem Zusammenhang können auch die Festsetzungen den heutigen Gegebenheiten angepasst werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet mit „W“ für Wohnbauflächen dargestellt. Das Deckblatt Nr. 4 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Darstellungen des Landschaftsplans zeigen im Plangebiet Siedlungsfläche.

2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als reines Wohngebiet festgelegt. Im Zusammenhang mit der für den vorliegenden Geltungsbereich, gemäß dem bereits bestehenden Gebäude festgesetzten Geschossigkeit (I+D), der GRZ von 0,4 bzw. der GFZ von 0,5 und der Baugrenzen ergibt sich eine max. mögliche Grund- bzw. Geschossfläche von rund 85m².

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze wird eine Fläche für Nebenanlagen „Garage“ mit einer GR von rund 25 m² vorgesehen. Dabei ist die Dachform der Garage in der Art des Wohngebäudes auszuführen, mit demselben

Dachdeckungsmaterial. Einfriedungen können straßenseitig nur in Holz (Hannichelzäune), restseitig mit Maschendrahtzäunen in einer Höhe von 1,3 m einschl. Betonsockel errichtet werden. Weitere Festsetzungen zur Bebauung oder Grünordnung sind im Bebauungsplan Nr. 08-64 in Bezug auf den vorliegenden Geltungsbereich nicht enthalten.

2.3 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird lediglich das Maß der baulichen Nutzung in seiner Größe und Situierung geringfügig erhöht und auch hinsichtlich der Garagenflächen an den gegenwärtig zu fordernden Stellplatzbedarf angepasst. Es werden dadurch 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 lediglich ein Einfamilienhaus mit 1 Wohneinheit geplant ist. 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.

2.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Der durch die Bebauung im Rahmen der Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1978 erfolgte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist als ausgeglichen anzusehen. Die auf Grund der vorliegenden Planung ermöglichte Bebauung stellt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine wesentliche Erhöhung der Beeinträchtigungsintensität (weiterhin Faktor B der Eingriffsschwere gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, BayStU) dar. Die Erhöhung der Grund- und Geschossflächen wird durch die im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommene dauerhafte Sicherung und Ergänzung der erhaltenswerten Gehölzstrukturen minimiert bzw. kompensiert, sodass auch keine höherer Kompensationsfaktor als für die bisherige Bestandssituation anzusetzen ist und somit auch kein Mehrbedarf an Ausgleichsflächen entsteht.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am Grillweg und umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 278/10 der Gemarkung Berg ob Landshut mit 1.335 m². Der bestehende Grillweg bildet die Begrenzung des Geltungsbereichs im Norden. Westlich befindet sich die Zufahrt zu Fl.Nr. 278/3, die südlich des Planungsgebiets liegt. Östlich schließt die bebaute Parzelle Fl.Nr. 278 an.

3.2 Geländeverhältnisse, vorhandene Vegetation und Fauna

Der Geltungsbereich umfasst ein Hanggrundstück inmitten bestehender Bebauung. Während der nördlich verlaufende Grillweg entlang der Geltungsbereichsgrenze von Westen nach Osten um ca. 7 Meter abfällt (468 – 461 m ü. NN), ist innerhalb des Geltungsbereichs ein Gefälle von ca. 9 Meter von Süden nach Norden (470 bis 461müNN). zu verzeichnen Die einstige Bestandsbebauung wurde bereits vollständig rückgebaut. Gehölzbestand findet sich im ehemaligen Garten in Form mehrerer Obstbäume vorwiegend im östlichen Bereich des Grundstücks sowie vereinzelter Hecken und Sträucher.

Prägend treten in der Umgebung vor allem der unmittelbar im Nordwesten anschließende Hofgarten mit den sich westlich in Richtung Filler-Villa fortsetzenden Grünstrukturen und die Gehölzstrukturen in den Gärten der benachbarten Grundstücke in Erscheinung.

Im rechtskräftigen Landschaftsplan wird für den Bereich nur Siedlungsfläche dargestellt. Gemäß der Geologischen Karte von Bayern 1:50.000 besteht das Untersuchungsgebiet aus tertiären Böden der Oberen Süßwassermolasse (sog. Moldanubische Serie: Fein- bis Grobkies, z.T. mit reichlich Fein- bis Grobsand), die partiell von quartärem Löss (äolische Deckschichten) überdeckt sein können.

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.

Die vorliegende Planung sieht die Neubebauung des Geltungsbereichs mit einem Einzelhaus auf einer Parzelle vor.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird der Festsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Folge geleistet, um die geplante Etablierung und Entwicklung einer einheitlichen Nutzungsstruktur weiter fortzuführen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die vorliegende Planung sieht die Bebauung auf einer Parzelle mit einer Grundfläche von insgesamt 225m² vor, verteilt auf drei mit Baugrenzen umschlossene Haupt- bzw. Nebenbaukörper. Davon entfallen rund 54m² auf die

geplante Garage. Das sich aus der parallel laufenden Objektplanung ergebende Untergeschoss, wird nicht als Vollgeschoss ausgebildet, sodass die Geschossigkeit mit max. 1 Vollgeschoss (U+I) festgesetzt werden kann. Im Vergleich zur ursprünglichen Planung ergibt sich daraus eine Grundflächenmehrung um rund 115m², wobei davon rund 29m² auf die geplante Garage entfallen. Während sich die Geschossfläche dadurch entsprechend um 86m² auf 171m² erhöht, nimmt die Gebäudehöhe auf Grund des Wegfalls des Dachgeschosses im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung ab.

Die Höhenentwicklung der Gebäudeteile wird über maximale Wandhöhen geregelt, die über NN-Höhen festgesetzt wurden, um beim vorliegenden bewegten Gelände eindeutige Aussagen zu treffen. Durch die im Plan eingetragenen Höhenlinien in Verbindung mit der parallel laufenden Objektplanung ergibt sich für den Hauptbaukörper daraus talseitig eine (Trauf-)Wandhöhe von rund 6,50m. Die Flachdachbauteile werden dabei mit einer Wandhöhe von ca. 3m geplant, die optisch zum Straßenraum hin durch den geplanten Geländeverlauf sowie Stützwände höher in Erscheinung treten.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. 1 begrenzt. Die hierfür nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut notwendigen 2 Stellplätze können im dafür vorgesehenen Garagenbauraum mit einer GR von max. 54 m² nachgewiesen werden.

4.2.3 Baulinien, Baugrenzen und Bauweise

Die Lage der Baukörper wird durch die Baugrenzen definiert. Es wird dabei ein Hauptbaukörper (Satteldach) durch Baugrenzen definiert, an den untergeordnete Baukörper (Flachdach) für Wohnnutzung bzw. Garagennutzung anschließen.

Unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und der Umgebungsbebauung wird die aus ursprünglichen Planung stammende ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern vorliegend übernommen.

4.2.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Während im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Dachform vorgeschrieben wird, wird der Hauptbaukörper vorliegend mit Satteldach und einer Neigung von 25-30° sowie der Möglichkeit eines Dachüberstands von maximal 30 cm in Anlehnung an in der Umgebung bereits vorhandene Strukturen geplant. Für die Nebenbaukörper (inkl. Garage) wird extensiv begrüntes Flachdach festgesetzt. Hinsichtlich der Einfriedungen besteht kein Änderungsbedarf; es wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

Auf Grund der parallel laufenden Objektplanung wurde von weitergehenden Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere zu erdgeschossigen Überdachungen der Freibereiche, abgesehen.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für den Planbereich keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

Im Rahmen des Deckblatts soll der in Teilbereichen vorhandene Obstbaumbestand durch entsprechende Festsetzungen gesichert und geschützt werden. Ergänzend werden einzelne Gehölzpflanzungen festgesetzt. (Pflanzqualität

H3xv StU 18-20cm) Zusätzlich werden alle nicht für die Erschließung benötigten Freiflächen als private Grünflächen vorgesehen. Mögliche Heckenpflanzungen sind mit heimischen standortgerechten Arten vorzunehmen. Einfriedungen sind sockellos auszuführen, um die Durchgängigkeit für u.a. Kriechtiere zu ermöglichen. Die Beläge für Zufahrten und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise vorgesehen, um die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens aufrecht zu erhalten.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt wie bisher über den nicht endausgebauten Grillweg. Die vorliegende Planung sieht 2 Stellplätze vor, die innerhalb des für Garagen vorgesehenen Bauraums nachgewiesen werden können. Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 7 an der Eichendorffstraße über die Haltestelle Kinderkrankenhaus sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

4.5.2 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 ehemaligen Bebauung sowie im Grillweg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich bestehende Versorgungseinrichtungen der Stadtwerke (Gas, Strom, Wasser) und der Telekom. Ebenso befinden sich im Bereich der vorliegenden Planung Versorgungseinrichtungen der Fa. Vodafone Kabel Deutschland, deren Lage nach Durchführung des gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsverfahrens jedoch unklar ist. Im Bereich der zukünftigen Grundstückszufahrt befindet sich außerdem eine Straßenlaterne und ein Verteilerkasten. Grundsätzlich sind diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und ggf. vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Zur Veränderung einzelner Anlagen sind die entsprechenden Träger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das Gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

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.

4.5.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Wertstoffe (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 raumluftechnische 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 geneigte Dachfläche ermöglicht den Einsatz von Kollektorenflächen. In der parallel laufenden Objektplanung wird die Nutzung von Geothermie (Wärmepumpe mit Tiefensonde, 12,4kW) in Verbindung mit einem holzbefeuerten Festbrennstoffofen vorgesehen.

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurden keine Bodenuntersuchungen vorgesehen. Es wird daher empfohlen folgende Baugrundaufschlüsse, die in der Vergangenheit in der näheren Umgebung gewonnen werden konnten, im Rahmen eines gesonderten Bodengutachtens für das Bauvorhaben zu verifizieren:

6.1 Baugrund und Hangstabilität

Es können oberflächennahe humose Oberböden auftreten, die stark setzungsempfindlich und für eine Gründung /Auflager von Sohlplatten (Gebäude /Garage) ungeeignet sind. Für derartige Böden wurde grundsätzlich vorgesehen, diese flächig abzuschleifen und zu beseitigen bzw. als Andeckmaterial für spätere Begrünungen auf Mieten zwischenzulagern. Darunter wurden anstehende Sande und Kiese aufgeschlossen, die guten bis sehr guten Baugrund darstellen und explizite Empfehlungen zur Gebäudegründung zuließen.

6.2 Hang-, Schichtwasser und Versickerung

Es wurde angenommen, dass Grundwasser erst in einer Tiefe von mehr als 8m unter Gelände anzutreffen ist. Darüber hinaus wurde angenommen, dass in Abhängigkeit von Niederschlägen und insbesondere bei starken Niederschlagsereignissen und Schneeschmelze zusätzlich oberhalb der Böden mit schluffigen Anteilen mit einem Aufstau von versickerndem Niederschlagswas-

ser und Hangwasser im ungünstigsten Fall bis zur Geländeoberkante zu rechnen ist. Bei Einbindung des Untergeschosses in den Hang und auf Grund der Hanglage wurde im näheren Umfeld eine Bauwerksabdichtung bzw. eine Drainage mit zusätzlichen Dränschüttungen /Versickerungselementen an den Außenwänden empfohlen.

Für das Grundstück besteht ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser. Zur Schonung der Trinkwasserreserven kann unverschmutztes Niederschlagswasser auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten (Regenwassernutzungsanlage) genutzt werden.

Anstehende Sande/Kiese sind grundsätzlich auch für die Errichtung einer Versickerungsanlage geeignet. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser zum Tragen kommen, sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA Merkblatt M 153 zu beachten.

Ein Notüberlauf von Versickerungsanlagen in das städtische Kanalnetz ist nicht zulässig. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

6.3 Baugrube und Wasserhaltung

Anstehende Sande /Kiese mit schluffigen Anteilen sind wasserempfindlich und können bei Niederschlägen leicht aufweichen, daher wurde vorgesehen, Erdarbeiten abschnittsweise und nur bei entsprechender Witterung auszuführen. Für Erdarbeiten wurden Kettenfahrzeuge empfohlen, um den Untergrund nicht durch Fahrspuren zusätzlich aufzuweichen und zu destabilisieren. Bei Aufweichungen derartiger Böden durch Niederschläge wurde ein Austausch angeraten. Böschungsneigungen betragen bei der Errichtung von Baugruben in Anlehnung an die DIN 4124 max. 45°.

Auf Grund der Grundwasserverhältnisse im Zusammenhang mit möglichem Schicht- und Hangwasser im Bereich von oberflächennahen schluffigen Böden konnte der Bedarf einer offenen Wasserhaltung mit Pumpensumpf nicht ausgeschlossen werden. Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt ist eine wasserrechtliche Erlaubnis von der Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz notwendig. Antragsformulare sind dort oder auf der Internetseite der Stadt Landshut (<http://www.landshut.de>) erhältlich.

6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen, Oberbodensicherung

Da sich im Bereich der geplanten Bebauung schützenswerte Oberbodenschichten wiederfinden, ist auf den Schutz und die Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Der Oberboden ist so zu sichern, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken oder zur Gartenanlage wieder verwendet werden kann. 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.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens sind hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Hinweise auf etwaige negative Auswirkungen bekannt geworden. Demzufolge wurden keine schalltechnischen Untersuchungen vorgesehen.

8. **Kampfmittel und Altlasten**

Es sind keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten gegeben. Sollten bei Erdarbeiten Bodenhorizonte erschlossen werden, die deutliche Anteile an bodenfremden Bestandteilen aufweisen, sind diese vorsorglich zu separieren und abfallrechtlich zu deklarieren. Ansprechpartner hierfür ist der Fachbereich Umweltschutz des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut.

Nach Sichtung der Luftbilddaufnahmen aus dem Jahre 1945 erfolgte im Nahbereich der vorliegenden Planung, nur wenige hundert Meter entfernt eine Bebombung im zweiten Weltkrieg. Hinsichtlich des Vorhandenseins von Kampfmitteln ist ein Restrisiko für Blindgänger zwar sicherlich als gering einzustufen - zumal das Grundstück vormals schon einer Bebauung und der damit verbundenen Erdbewegung ausgesetzt war - kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird empfohlen, im Zuge der Baumaßnahmen Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten freimessen zu lassen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Diese Maßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich durchzuführen.

9. **Bodenordnung**

Der Geltungsbereich umfasst allein das Privatgrundstück Fl.Nr. 278/10 der Gemarkung Berg ob Landshut.

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. [...]“

Der Hofgarten ist in der Denkmalliste für die Stadt Landshut eingetragen: Berg ob Landshut, Fl.Nr. 11. Hofgarten, mit Ummauerung und sog. Haag unterhalb der Burg; Hofgärtnerhaus, zweigeschossig mit Walmdach, im Kern angeblich noch 18. Jh.; Steinfiale mit Werkstücken vom Turm der Martinskirche, 1875 hierher übertragen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Verfahren darum gebeten hat, auf Grund der Nähe des vorliegenden Geltungsbereiches zum Hofgarten zur Berücksichtigung Bau- und Kunstdenkmalpflegerischer Belange im nachfolgenden Verfahren gehört zu werden.

11. Auswirkungen der Planung

Die vorliegende Planung beinhaltet die Realisierung eines Einfamilienhauses, quasi als Ersatzneubau zur vormaligen Bestandsbebauung. Durch das Vorhaben ist somit nicht mit einer Veränderung der Einwohnerzahl zu rechnen.

12. Flächenbilanz

Geltungsbereich	1.335 m²
Nettobauland	1.335 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	181 m ²	
Grundfläche Nebenanlage + Garagen	51 m ²	
private Grünfläche	1017 m ²	
private Verkehrsfläche	84 m ²	
Abfallbehälter	2 m ²	
	1.335 m²	1.335 m²

Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)

GRZ	232 m ²	
	1.335 m ² =	0,17

Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)

GRZ	318 m ²	
	1.335 m ² =	0,24

Geschossfläche (Gebäude)

GFZ	167 m ²	
	1.335 m ² =	0,13

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 § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 19.10.2018
STADT LANDSHUT

Landshut, den 19.10.2018
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

Anlage 1:
Pflanzliste

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den privaten Grünflächen

(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Punkt 3 und 4)

Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kleinkronige Bäume

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz –Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium ´Plena´	Gefüllte Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume

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
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus catharticus *	Echter Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rosa agrestis	Feld-Rose
Rosa corymbifera	Busch-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
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
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Kletterwein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt