



## **BEGRÜNDUNG**

### **DECKBLATT Nr. 32 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 07-85 „Auloh“**

#### **MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

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

#### **1. Allgemeines**

Der rechtswirksamen Bebauungsplan 07-85 „Auloh“ vom 20.09.1968 - rechtsverbindlich seit 14.10.1969 – setzt für das Planungsgebiet an der Moldaustraße zwei zweigeschossige (E+I) Baufenster fest.

Die Grundstückseigentümer beantragt nun eine Neuarrondierung des Planungsgebietes. Hierbei wird die Schaffung von Baurecht für zwei zusätzliche Einzelhäuser angestrebt.

#### **2. Planungsrechtliche Situation**

##### **2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist für das Planungsgebiet die Darstellung „W“ für Wohnbaufläche enthalten. Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar.

Das Deckblatt Nr. 32 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

##### **2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Das Planungsgebiet ist im Bebauungsplan 07-85 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Geschossigkeit (max. II als E+I), und der Baugrenzen lassen sich für den Planungsbereich folgende Werte ermitteln (ohne Garagen): max. mögliche Grundfläche 340 m<sup>2</sup> und max. mögliche Geschossfläche 680 m<sup>2</sup>.

##### **2.3 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Geplant ist die Schaffung von Baurecht für zwei Einzelhäuser mit Festsetzungen zu neuen Grünstrukturen und dem Schutz der bestehenden Bäume im Süden des Flurstücks. Es werden auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchfüh-

zung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da lediglich Wohnbebauung mit zwei Einzelhäuser 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**

Mit dem Bauvorhaben wird eine privat genutzte Gartenfläche einer Einzelhausbebauung zugeführt. Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen, der Bestehenden Grünstrukturen und des neuen Baumbestandes bleiben die Lebensräume für Flora und Fauna erhalten. Das Bauvorhaben erhöht die versiegelte Fläche auf dem Grundstück, die Festgesetzte GRZ bleibt unter der Grenze von 0,4 somit ändert sich die Eingriffsschwere nicht, sodass kein Ausgleich zu leisten ist.

## **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

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

Das Planungsgebiet liegt in Auloh im Stadtteil Frauenberg und umfasst 2095 m<sup>2</sup>. Es wird begrenzt durch die Moldaustraße im Norden und bestehender Bebauung im Osten Süden und Westen.

### **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Das Planungsgebiet liegt im Mittel auf etwa 381 m üNN und ist im Wesentlichen eben. Die vorhandene Bebauung (Art und Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen, Geschossigkeit, Dachform, Bauweise, Erschließung, etc.) wird durch die Ergänzung der Festsetzungen nicht beeinflusst.

## **4. Planungskonzept**

### **4.3. Allgemein**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Für das Deckblatt kommt die BauNVO von 1990 zuletzt geändert am 11. Juni 2013 zur Anwendung. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

### **4.3. Festsetzungen zur Bebauung**

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

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Deckblatt Nr. 32 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des bestehenden Bebauungsplanes entwickelt.

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

Es ist, inkl. der Nebenanlagen, eine Grundfläche von insgesamt 655 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von insgesamt 1124 m<sup>2</sup>, von Baugrenzen umschlossenen Bauräumen, festgesetzt. Es erfolgt somit eine Steigerung des Baurechts, was aber dem Gebot der Innenentwicklung folgt. Somit wird vermieden, dass entsprechende Flächen in noch nicht erschlossenen Lagen im Außenbereich bebaut werden müssten, was zu einer Verringerung der Flächenversiegelung führt.

Die Höhenentwicklung und die Geschossigkeit orientieren sich an der bestehenden Bebauung an der Moldau-, Ilz- und Isenstraße. Als Wandhöhe wurde 6,00 m festgesetzt (bezogen auf Straßenoberkante). Die Geschossigkeit (max. E+I) des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde übernommen. Die Nebengebäude und Carports sind als eingeschossiger, untergeordneter Baukörper festgesetzt.

#### **4.2.3 Bauweise**

Die Lage der Baukörper wird durch Baugrenzen definiert. Die Größe der Baufenster wurde aus städtebaulichen Gestaltungsgründen gewählt und um die bauliche Situation der Umgebung mit aufzunehmen.

#### **4.2.4 Abstandsflächen**

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung (siehe A: Festsetzungen durch Planzeichen) wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Innerhalb des Planungsgebietes ist die Abweichung von der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO aufgrund der bereits bestehenden, verdichteten, urbanen Bebauung entlang des Straßenzuges in Abwägung mit den Notwendigkeiten von Belichtung und Belüftung als annehmbar einzustufen.

### **4.3. Gestaltungsfestsetzungen**

#### **4.3.1 Dachform**

Für die Wohngebäude werden Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 25° in roter oder grauer Ziegeldeckung bzw. in Blech festgesetzt. Dachüberstände sind bis max. 50 cm zulässig. Für die geplanten Nebengebäude (Garagen) sind extensiv zu begründende Flachdächer geplant. Es sind keine Zwerchgiebel (Quergiebel) sowie keine Gauben zugelassen. Eine Dachterrassennutzung der Garagen ist unzulässig. Die Nebengebäude sollen dem Haupt-/Wohngebäude untergeordnet sein.

#### **4.3.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Die Grünordnung zielt auf die bestmögliche Einbindung der neuen Bebauung in die durchgrünte Umgebung ab. Gleichzeitig dienen die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Pflanzgebote sowie die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen dazu, dem Minimierungsgebot der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gerecht zu werden.

Um eine Durchgrünung zu erzielen, die das Stadtbild aufwertet, ist das Pflanzen von Bäumen (Hochstämme) nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB zwingend vorgeschrieben. Es sind hierbei standortgerechte heimische Laub- und Obstbäume zu pflanzen. Auch bei den zu pflanzenden Sträuchern dürfen nur einheimische Arten verwendet werden. Entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan und in der Satzung ist die Bepflanzung vorzunehmen.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Gehwegbereich befindenden Leitungstrassen der Kabel Deutschland, der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

## **4.4 Erschließung**

### **4.4.1 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet wird im Norden über die Moldaustraße erschlossen. Die Straßen sind Bestand und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 3 über die Haltestelle Pregelweg sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

### **4.4.2 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 Moldaustraße befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), der Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom. Außerdem liegt in der Moldaustraße ein Schmutzwasserkanal. 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. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

### **4.4.3 Belange der Feuerwehr**

#### 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.

### **4.4.4 Abfallentsorgung**

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 raumlufttechnische 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 Klimaschutzkon-

zepts 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). 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.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Problemen der Heizölmagerung 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 Änderungsverfahrens wurde keine Bodenuntersuchung im Planungsgebiet vorgesehen. Auf Grund der Tatsache, dass auf den benachbarten Grundstücken bereits Bebauung etabliert ist, kann im Hinblick auf die Bodenverhältnisse davon ausgegangen werden, dass eine Bebaubarkeit grundsätzlich auch für die vorliegend geplante Bebauung gegeben ist und tragfähiger Untergrund vorhanden ist. Um jedoch genaue Aufschlüsse über die in diesem Bereich erfahrungsgemäß heterogenen Bodenverhältnisse sowie zu den daraus folgenden Anforderungen an die geplante Bebauung zu erhalten, wird empfohlen, für das Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten einzuholen. Dabei sind u.a. Aufschlüsse zu folgenden Punkten zu erkunden:

### **6.1 Baugrund**

Der Baugrund stellt nicht selten besondere Anforderungen an die Bebaubarkeit, insbesondere hinsichtlich der Gebäudegründung. In benachbarten Baugebieten liegen diesbezüglich Aufschlüsse vor. Im Ergebnis muss damit gerechnet werden, dass auf Grund der Bodenverhältnisse Maßnahmen zur zusätzlichen Gebäudegründung und zur Vermeidung von Setzungen erforderlich werden können, um die Standsicherheit der zukünftigen Bebauung gewährleisten zu können.

### **6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung**

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Sollten hierfür oberflächige Ableitungsmulden, Gräben, Rigolen oder Rohrleitungen grenzüberschreitend errichtet werden, so sind entsprechende Leitungsrechte vorzusehen. Gleiches gilt auch für gemeinsam genutzte private Flächen. Nach den Regelwerken ist eine Versickerung über

belebten Oberboden die bevorzugte Lösung. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigo- len oder die fachlich ungünstigen "Sickerschächte" sind schriftlich zu begründen, da diese nur in stark eingeschränkten Einsatzgebieten toleriert werden. Bei der Versickerung zu be- achten sind die Vorgaben des WHG, des BayWG, der NWFreiV, sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138. Es wird empfohlen, die Ver- sickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Not- überlauf unzulässig ist.

Sollte dies auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein (Grundstücksfläche reicht für Versickerungsanlagen nicht aus, Versickerungsfähigkeit des Untergrundes reicht nicht aus, Vorhandensein von Altlasten), ist anfallendes Niederschlagswasser im Einzelfall in den Ka- nal einzuleiten (vgl. C: Festsetzungen durch Text, Pkt. 3).

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 ausnahms- weise und nur im Einzelfall in die Kanalisation eingeleitet werden. Dies ist gegebenenfalls durch ein geeignetes Bodengutachten seitens des Grundstücksbesitzers nachzuweisen. In den Festsetzungen durch Text Punkt 3 wurde ein entsprechender Text integriert.

### **6.3 Baugrube und Wasserhaltung**

Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Antragsformulare sind im Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz oder auf der städtischen Internetseite erhältlich:  
[http://www.landshut.de/fileadmin/files\\_stadt/downloadbereich\\_aemter/umweltschutz/formulare/antrag\\_bauwasserhaltung.pdf](http://www.landshut.de/fileadmin/files_stadt/downloadbereich_aemter/umweltschutz/formulare/antrag_bauwasserhaltung.pdf)

### **6.4 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 Gründün- gung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gru- ben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Anmoorige und torfhaltige Böden, wie sie im Bereich des Isartalraumes auftreten können, weisen dagegen einen hohen organi- schen 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 (Materialma- nagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichti- gen.

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Schallschutz**

In den Bebauungsplan wurde zudem eine Festsetzung zur Beschränkung von Lärm- immissionen aus Luftwärmepumpen unter Bezugnahme auf die TA-Lärm integriert. Der Be- trieb von Luftwärmepumpen ist mit zum Teil tiefrequenten Geräuschemissionen verbunden, die nicht selten zu erheblichen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft führen. Um nachträg- lichen 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. Denkmalschutz**

### **8.1 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. 8 Auffinden von Bodendenkmälern**

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

[...]"

## 9. Auswirkungen der Planung

Durch das Deckblatt ist mit einem Zuzug von zusätzlich 6 Einwohnern zu rechnen.

## 10. Flächenbilanz

Geltungsbereich 2095 m<sup>2</sup>

Nettobauland 2095 m<sup>2</sup>

### Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	469 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche	1134 m <sup>2</sup>	
private Verkehrsfläche	306 m <sup>2</sup>	
Nebenanlagen+Garagen+Carports	186 m <sup>2</sup>	
	<b>2095 m<sup>2</sup></b>	<b>2095 m<sup>2</sup></b>

### Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)

$$\text{GRZ} = \frac{655 \text{ m}^2}{2095 \text{ m}^2} = 0,31$$

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

$$\text{GRZ} = \frac{961 \text{ m}^2}{2095 \text{ m}^2} = 0,46$$

### Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

$$\text{GFZ} = \frac{1124 \text{ m}^2}{2095 \text{ m}^2} = 0,54$$

### Parzellengrößen:

Parzelle 1 1134 m<sup>2</sup> Parzelle 2 961 m<sup>2</sup>

Anzahl der privaten Stellplätze 8

## 11. Rechtsgrundlage

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