

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnanlage Weiherbrünnl“

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO



Urbane Gebiete nach §6a BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO der Baulichen Anlagen gemäß §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

GRZ	GFZ
Bauweise	max. Anzahl Vollgeschosse

GRZ: 0,8

GFZ: 3,0

Max. Zahl der Vollgeschosse: 4

3. BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

o

offene Bauweise, gem. § 22 Abs. 4 BAUNVO



Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)



Multifunktionsfläche, zulässig sind private Verkehrs- und Erschließungsflächen, Stellplätze, Tiefgaragen, Grünflächen, sowie Flächen für den privaten Gebrauch und Aufenthalt



Fläche für offene Stellplätze



Zufahrt zur Tiefgarage

5. GRÜNFLÄCHEN

(§5 Abs.2 Nr.4 u. Abs.4, §9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)



Grünfläche privat

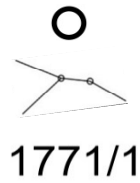
6. REGELUNG FÜR STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale); die dem Denkmalschutz unterliegen

7.

KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN



Grenzstein

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer



Gebäude/Nebengebäude Bestand
Mit Eintragung der Hausnummer



Gebäude/Nebengebäude geplant

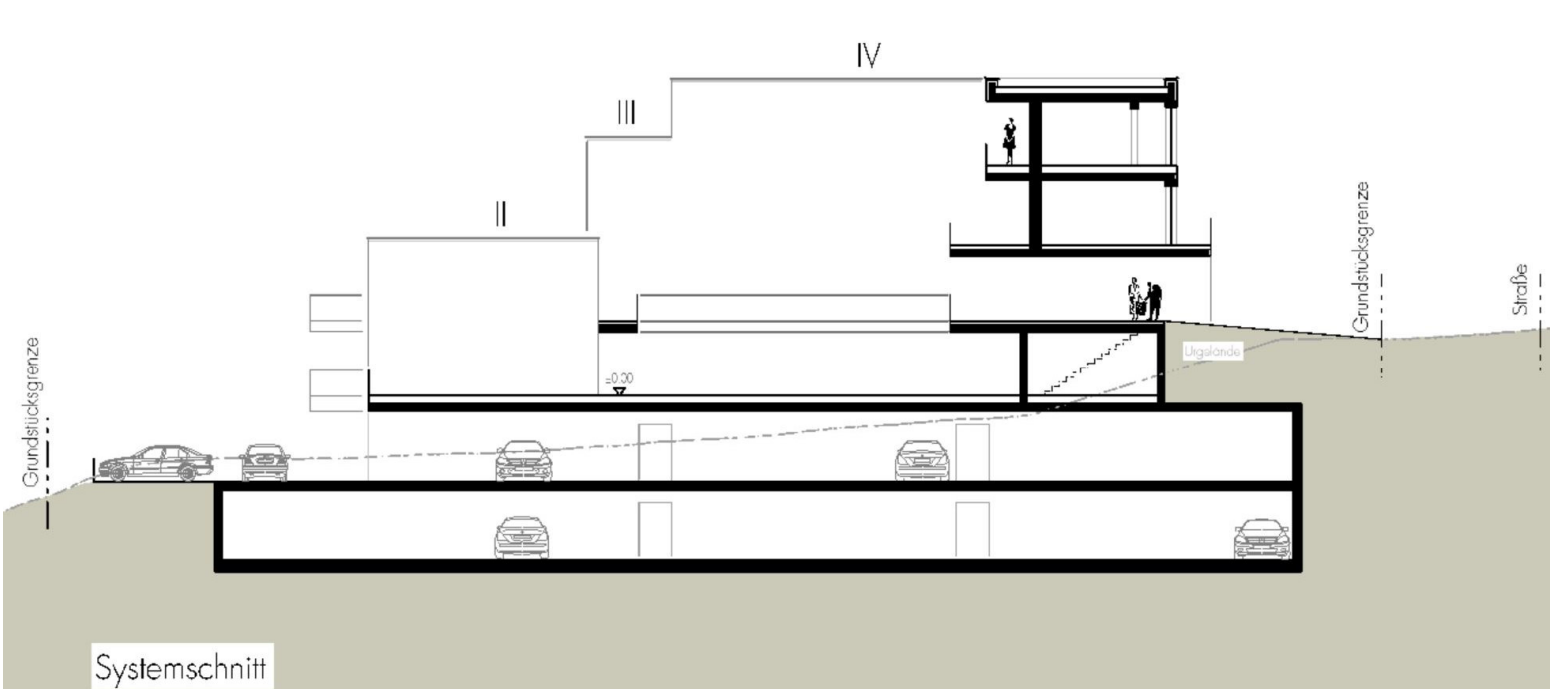
PLANLICHE HINWEISE

8.

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§9 Abs. 7 BauGB)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Planungsgebiet wird entsprechend den Planeintragungen als Urbanes Gebiet (MU) nach BauNVO festgelegt.

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 5 und § 6a Abs. 3 BauNVO:

1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen

2. BAUWEISE

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Zahl der Vollgeschosse: bis max. 4

(2) Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung werden festgelegt:

- (2.1) Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- (2.2) Geschosßflächenzahl (GFZ) 3,0

4. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Dachform und Dachdeckung:

FD Flachdach begrünt, bekiest, als begehbare Fläche oder mit sichtbarer Dachbahnen ausgebildet.

Dachneigung bis max. 7°

Anlagen zur Gewinnung von Solarthermie und Photovoltaik sind zulässig, soweit sie nicht über OK- Attika hinausragen.

5. STELLPLATZBEDARF

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Landau a.d. Isar in der jeweils gültigen Fassung

6. ABSTANDSFLÄCHEN

(1) Gemäß Art. 6 der BayBO in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Abstandsflächen innerhalb des Grundstücks:

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbauten Grundstücksflächen auf dem eigenen Grundstück Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es der Art. 6 BayBO vorschreibt, werden diese aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich für zulässig erklärt. Die Überdeckung der Abstandsflächen ist insoweit zulässig.

7

GRÜNORDNUNG

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN

(1) Für die Bepflanzung mit Gehölzen wird die Verwendung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

(2) Oberirdische Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mind. 3,0 cm breiten Rasenfugen).

(3) Auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen sind Zuwegungen und Stellflächen für PKW zulässig.

BEGRÜNDUNG

1. Bestandssituation und Erläuterung der Planung

Der Vorhabenstandort liegt im Gemeindebereich der Stadt Landau a. d. Isar. Der Geltungsbereich umfasst das Flurgrundstück 231 Gemarkung Landau a. d. Isar, im Weiherbrünnl 4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnanlage Weiherbrünnl 4“ entwickelt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan von Landau, in dem das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Die Fläche des Bebauungsplanbereichs beträgt insgesamt ca.1.969 m²

Das Planungsgebiet liegt im Stadtzentrum von Landau/Isar. Es befindet sich zwischen dem Leitenberg (nördliche Grundstücksgrenze) und dem Weiherbrünnl (südliche und östliche Grundstücksgrenze). Das nähere Umfeld ist hauptsächlich geprägt durch die Nutzungen „Wohnen“, sowie nicht störendes Gewerbe.

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gemäß §17 Abs. 1 BauNVO ein urbanes Gebiet -MU- festgelegt.

Gemäß §17 Abs. 1 BauNVO wird für dieses Gebiet eine Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 und eine Obergrenze der Geschoßflächenzahl von 3,0 festgelegt.

Anlass der Planung ist eine städtebauliche Nachverdichtung und „Flächenrecycling“ der vorhandenen Brachfläche. Durch die höhere Dichte der Bebauung wird der innerstädtische Bereich ökonomisch und ökologisch optimiert. Das hier vorliegende Potenzial für eine Innenentwicklung wird aktiviert.

Das Planungsgebiet wird vorwiegend einer Wohnraumnutzung zugeführt, wobei unterschiedliche Wohnungsgrößen zu einer Durchmischung der sozialen Strukturen beitragen.

Durch beruhigte, attraktiv gestaltete Innenhofbereiche, Terrassen und Balkone wird durch die Nachverdichtung eine hohe Wohn- und Lebensqualität erreicht.

2. Bebauungsplanverfahren

Da es sich bei dem Bebauungsplan um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20.000 m² beträgt, wird die Änderung nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Somit ist kein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erstellen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.(§ 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht zu erbringen.

3. Verträglichkeit mit dem Baudenkmal D-2-79-122-30, Theresienstraße 4:

Gemäß Denkmalliste handelt es sich um ein ehemaliges Franziskanerhospiz. Das Gebäude besteht aus einem zweigeschossigen Walmdachbau mit Pilasterrahmung am Portal, 1726/27; ehem. Klosterküche, erdgeschossiger Seitenflügel, frühes 18. Jh.

Das Baudenkmal befindet sich in relativer Nähe zum Planungsvorhaben. Der großformatige Baukörper des Franziskanerhospiz liegt jedoch höhenmäßig weit oberhalb der geplanten Wohnanlage und dominiert somit das Areal. Die Sichtachsen zum Baudenkmal werden dadurch nicht gestört.

Der Baukörper der geplanten Wohnbebauung wird gegliedert und folgt in seiner Höhe gestaffelt der Topographie des umliegenden Areals, so dass auch hier im Bezug zum Baudenkmal eine Unterordnung angestrebt wird. Die obersten Geschosse der neuen Planung werden als Flachdächer mit Attikaaufkantung ohne Dachüberstand ausgeführt. Die Attikaaufkantung wird gegenüber der Bedachung bewusst hochgezogen, so dass notwendigen Dachaufbauten von der Straße aus und vom natürlichen Gelände aus nicht in Erscheinung treten.

4. Innere Abstandsflächen:

Gewährleistung ausreichender Belüftung:

Der vorhandene Grünzug an der Westseite des Baugrundstücks wird bei der Gebäudestellung berücksichtigt. Der dreiseitig geschlossene Innenhof öffnet sich Hangabwärts an der Westseite. Frischluft vom Isartal durchströmt die Wohnanlage. Eine ausreichende Belüftung wird somit gewährleistet. Zusätzlich erfolgt die Aufteilung der Aufenthaltsräume in den einzelnen Wohnungen immer so, dass durch eine Querlüftung auch hier eine ausreichende Durchströmung erfolgen kann.

Gewährleistung ausreichender Belichtung und ausreichender sozialer Abstand:

Grundsätzlich werden bei der geplanten Bebauung die geforderten Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung eingehalten. Durch großflächig angeordnete Fensterflächen und einer weitgehenden Süd-oder Ost-Westorientierung kann eine ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume gewährleistet werden. Jede Wohnung erhält eine Terrasse bzw. einen Balkon/Freisitz. Diese privaten Zonen sollen durch entsprechende Abtrennungen gegenüber den öffentlichen/halböffentlichen Bereichen abgeschirmt werden. Gleichzeitig sollen attraktive Zonierungen, z.B. durch Aufweitungen der Erschließungsbereiche entstehen. Bei der Planung der Zuwegungen zu den einzelnen Wohnungen wird besonderer Wert auf Barrierefreiheit sowie auf großzügige Bewegungsflächen gelegt. Verbreiterungen bei den Fluren zum Wenden von Rollstuhlfahrern dienen gleichzeitig als gemeinsame Treffpunkte und sollen soziale Kontakte außerhalb der Privaten Bereiche ermöglichen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	18.01.2021
Billigung des Planentwurfs	18.01.2021
Auslegung gem. § 13 a. i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	03.02.2021 – 04.03.2021
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	28.01.2021 – 04.03.2021
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	_____
Satzungsbeschluss	_____

Der Bau – und Umweltausschuss der Stadt Landau a.d.Isar hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX folgende Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnanlage Weiherbrünnl“ beschlossen:

§ 1

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnanlage Weiherbrünnl“, in der vom Büro Wagner, Landau gefertigten Fassung vom XX.XX.XXXX wird unter Bezugnahme auf die Abwägungsbeschlüsse vom XX.XX.XXX aufgestellt. Die Begründung wird inhaltlich gebilligt.

§ 2

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Landau a.d.Isar, den _____

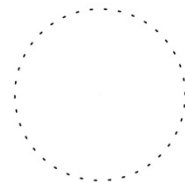


Matthias Kohlmayer
1. Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Landau a.d.Isar, den _____



Matthias Kohlmayer
1. Bürgermeister