

## **BEGRÜNDUNG**

### **DECKBLATT NR. 33 ZUM BEBAUUNGSPLANES NR. 07-85 „Auloh“**

#### **MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

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

#### **1. Allgemeines**

Bebauungspläne sind zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planungsbegünstigte ist mit dem Anliegen an die Stadt herangetreten, dort eine Wohnbebauung mit mehreren Gebäuden realisieren zu wollen, die bezüglich der baulichen Dichte der näheren Umgebung entspricht. Die Planung weicht von den Festsetzungen des seit 17.04.1989 rechtswirksamen Deckblatts 14 zum Bebauungsplan Nr. 07-85 "Auloh" erheblich ab. Es handelt sich somit um eine Nachverdichtung, die aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Weiterentwicklung im Hinblick auf das flächensparende Bauen darstellt.

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

##### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der seit 03.07.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Landshut stellt das Planungsgebiet als Wohnbauflächen dar. Das Deckblatt Nr. 33 wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

##### **2.2 Landschaftsplan**

Der seit gleichem Zeitpunkt wirksame Landschaftsplan der Stadt Landshut stellt das Gebiet als Siedlungsfläche dar.

## **2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 07-85 „Auloh“ ist rechtsverbindlich seit dem 14.10.1969. Er betrifft mit dem Gebiet zwischen Kanalstraße, Neißestraße und Elbestraße einen großen Teil des Stadtteils Auloh im Osten des Stadtgebiets. Der Änderungsbereich betrifft das Flurstück Nr. 681/4 der Gemarkung Frauenberg. Für dieses Flurstück wurde das seit 17.04.1989 rechtsgültige Deckblatt 14 erstellt. Die erfolgte Bebauungsplanänderung wurde veranlasst, da durch die Errichtung eines Wohngebäudes die im Bebauungsplan Nr. 07-85 „Auloh“ vorgesehene Baugrenze überschritten wurde. Durch die Änderung wurde die überbaubare Fläche auf dem Grundstück insgesamt reduziert. Das für den Geltungsbereich wirksame Deckblatt 14 setzt eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern in offener Bauweise und einer Garage fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,1 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,2 festgelegt. Für die Einzelhäuser wurden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Firstrichtung ist mit Nordwest nach Südost, parallel verlaufend zur Stauseestraße, vorgesehen. Weitere Festsetzungen sind im Deckblatt 14 nicht angegeben. Aufgrund der fehlenden weiteren Festsetzungen im Deckblatt Nr. 14 behielten folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07-85 „Auloh“ ihre Gültigkeit: Die Dachneigung wurde mit 20-25° für ein Satteldach festgesetzt, Dachgauben, Kniestöcke und Dachgeschossausbauten sind unzulässig. Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus der zulässigen Traufhöhe von 6,50m über gewachsenem Boden. Als Einfriedung wurden höchstens 1,00m hohe Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung festgesetzt. Grünordnungsplanerische Festsetzungen fehlen im Planungsbereich gänzlich.

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

Es werden 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 Wohnbebauung mit Einzel- oder Mehrfamilienhäusern 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.

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

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 21 BNatSchG) ist bei Verfahren zu Bauleitplänen oder Satzungen nach Baugesetzbuch § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 verpflichtend anzuwenden, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Anwendung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzbedarfes erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird zum einen die Bedeutung des Planungsgebietes für Natur und Landschaft zugrunde gelegt und zum anderen die Schwere des Eingriffs ermittelt.

Der gesamte Bereich des Deckblattes 33 ist als Eingriffsfläche zu werten. Bei der Bewertung der betroffenen Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht ist auf den derzeitigen Zustand Bezug zu nehmen. Der Geltungsbereich ist mit 2 Hauptgebäuden und mehreren Nebenanlagen bebaut. Durch die Änderung des Deckblattes wird eine Mehrung des Baurechts geschaffen, es bleibt jedoch der bestehende Eingriffstyp B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) bestehen. Die getroffenen Festsetzungen sehen umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen vor (Festsetzung von z.B. versickerungsfähigen Belägen, Erhalt von Gehölzbestand, Baumpflanzungen, Verbot von Sockeln). Aufgrund der genannten Punkte ergibt sich durch die vorliegende Bebauungsplanänderung kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

### **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

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

Das Planungsgebiet liegt in Landshut im Stadtteil Auloh und umfasst ca. 3.682m<sup>2</sup>. Es wird im Westen durch die Stauseestraße und im Norden, Osten und Süden durch bestehende Wohnbebauung begrenzt.

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

Der Geltungsbereich liegt im Isartal auf etwa 381m üNN und ist topographisch weitgehend eben. Auf dem Grundstück stehen zwei Wohnhäuser. Das nördlich stehende Wohngebäude ist mit Erdgeschoss und mit steil geneigtem, zur Wohnnutzung ausgebautem Satteldach (50°) ausgebildet. Das südliche Wohngebäude verfügt über ein Erdgeschoss und weist ein flach geneigtes, nicht zur Wohnnutzung geeignetes Satteldach auf. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück Nebengebäude wie Garagen, Carport, Gewächs- und Gartenhaus. Die nähere Umgebungsbebauung ist durch reine Wohnnutzung geprägt. Sie stellt sich als inhomogen in Bezug auf Grundfläche, Höhenentwicklung und Dachneigung dar. Bei den umliegenden Wohngebäuden finden sich steile Dachneigungen in der Regel bei Baukörpern mit E+D, die zweigeschossigen Gebäude weisen überwiegend flache Dachneigungen auf. Das direkt südlich angrenzende Mehrfamilienhaus (Stauseestraße 11) ist allerdings mit 2 Vollgeschossen und einem steil geneigtem Dach ausgebildet.

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

Der unbebaute Bereich des Grundstücks ist charakterisiert durch zahlreiche größere Laubbäume und stellt sich insgesamt als strukturreicher Garten mit teilweise wertvollem Baumbestand dar (vgl. Anlage 2 Baumbestandsplan).

### **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 und aus dem Textteil des Deckblattes Nr. 33 entnommen werden. Für das Deckblatt Nr. 33 wird die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Deckblattes gültige Fassung der BauNVO zugrunde gelegt (siehe Punkt 12), da hierdurch eine den derzeitigen städtebaulichen Anforderungen entsprechende Planung ermöglicht wird und die Verteilung der gültigen Regelungen auf mehrere Satzungen (bisher Bebauungsplan Nr. 07-85 und Deckblatt Nr. 14) beendet werden kann.

Die geplante Änderung sieht Wohnbebauung für den Geltungsbereich vor. Dies entspricht sowohl der ursprünglichen Planung sowie der Umgebungsbebauung. Es sind zur Stauseestraße orientiert ein Einfamilienhaus (nördliches Gebäude) und 2 Mehrfamilienhäuser geplant. Dabei sind für das in der Mitte gelegene Gebäude 6 Wohneinheiten und für südliche Gebäude 5 Wohneinheiten vorgesehen. Alle geplanten Gebäude sind mit Erdgeschoss und Obergeschoss mit einer maximalen Traufwandhöhe von 6,50m (über Fertigfußboden Oberkante) und Satteldach geplant, womit einem Teil (siehe auch Punkt 3.2) der in der Umgebung vorhandenen Bebauung entsprochen wird. Die Firstrichtung der zur Stauseestraße gelegenen Gebäude in West-Ost-Richtung orientiert sich an der Stauseestraße. Für die in zweiter Reihe liegenden Gebäude orientiert sich die Firstrichtung in Nord-Süd-Richtung an den Bestandsgebäuden. In den Einfamilienhäusern besteht jeweils zusätzlich zur Hauptwohnung die Möglichkeit, eine Einliegerwohnung mit weniger als 40m<sup>2</sup> Wohnfläche anzubieten.

## **4.2 Festsetzungen zur Bebauung**

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

Das Planungsgebiet wird als entsprechend der geplanten Nutzung und den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan (Deckblatt Nr. 14) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Insofern ergibt sich durch das Deckblatt Nr. 33 keine Änderung bei der Art der baulichen Nutzung. Es sind entsprechend § 4 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO nur Wohngebäude zugelassen, da in dem vorhandenen Umfeld die städtebauliche Nutzungsstruktur durch z.B. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe und Tankstellen erheblich stören würde. Der bestehende Charakter des Gebietes als allgemeines Wohngebiet bleibt allerdings gewahrt, da der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 33 nur einen sehr kleinen Teil des Bebauungsplangebietes umfasst.

### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Wohngebäude wurden Grund- und Geschossflächen zur Umsetzung der in Punkt 4.1 beschriebenen Planungskonzeption festgesetzt. Die Mehrfamilienhäuser sind max. 12,00m und die Einfamilienhäuser max. 8,00m breit. Die Gebäudelänge beträgt für alle Gebäude jeweils max. 16,00m. Die vorliegende Planung setzt für die Wohngebäude eine Grundfläche von insgesamt 768m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von insgesamt 1.536m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 von Baugrenzen umschlossenen Bauräumen (siehe Punkt 4.2.3) fest. Die vorgeschlagene Grundstücksteilung sieht Grundstücksgrößen von ca. 519m<sup>2</sup> bis ca. 904m<sup>2</sup> vor. Die Planung nimmt für die an der Stauseestraße gelegenen Gebäude die Höhenentwicklung der südlich angrenzenden Bebauung auf und sieht 2 Vollgeschosse und ein ausbaufähiges Dachgeschoss vor. Für die Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich sind, entsprechend der Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan (E+1), 2 Vollgeschosse vorgesehen. Um das Dachgeschoss für die Wohnnutzung ausbauen zu können, wird für die zur Stauseestraße orientierten Gebäude eine Dachneigung von 42° festgesetzt (siehe auch Nr. 4.3). Für diese Gebäude sind auch Schleppgauben zugelassen, wenn sie höchstens 5m der Außenwand des jeweiligen Gebäudes beanspruchen und ihre Ansichtsfläche nicht mehr als 4m<sup>2</sup> beträgt. Um die Höhenentwicklung der Gebäude im rückwärtigen Bereich verträglich für die angrenzenden Grundstücke zu gestalten, ist die Dachneigung für diese Gebäude auf maximal 22° beschränkt. Entsprechend der Ausführungen unter Nr. 4.1 wird für alle Wohngebäude eine Traufwandhöhe von max. 6,50m festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche (hier: 804m<sup>2</sup> für Hauptgebäude und Garagen) durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (hier: Stellplätze, Carports, Fahrradstellplätze, private Verkehrsfläche, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um max. 50% überschritten werden. Das ergäbe für die betreffenden Flächen eine Größe von 402m<sup>2</sup>. Tatsächlich werden aber für die private Verkehrsfläche und Nebenanlagen 660m<sup>2</sup> benötigt. Für die Überschreitung der GRZ-Obergrenze für Nebenanlagen können städtebauliche Gründe angeführt werden. Zur Erschließung der rückwärtigen Bebauung sind Zufahrten nötig, da nicht alle Stellplätze, aus Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand, entlang der Stauseestraße platziert werden können. Zudem sollen Nebenanlagen wie etwa Gartenhäuser mit einer Grundfläche von durchschnittlich 6m<sup>2</sup> pro Parzelle ermöglicht werden. Die im Deckblatt Nr. 33 geplante Überschreitung wird daher entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 als Abweichung von Satz 2 mit einer Gesamtfläche für die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von 660m<sup>2</sup> festgesetzt. Die im Deckblatt 33 festgesetzten Grundflächen für die Gebäude liegen mit 804m<sup>2</sup> und einer sich daraus ergebenden GRZ von 0,22 deutlich unter den für den Bebauungsplan 07-85 „Auloh“ möglichen Grundflächen, in dem eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist. Werden für das Deckblatt 33 die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO berücksichtigt, bleibt die GRZ mit 0,40 im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 07-85 „Auloh“ und damit auch im Rahmen der umgebenden Bebauung.

### **4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Lage der Baukörper wird durch die Festsetzung von Baugrenzen fixiert, die aus städtebaulichen Gestaltungsgründen begrenzt sind. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan bzw.

Deckblatt festgesetzte Einzelhaus bleibt dennoch bestehen, um sicherzustellen, dass entsprechend der bisherigen und auch künftigen städtebaulichen Konzeption keine Doppel- oder Reihenhäuser zulässig sind.

#### **4.2.4 Abstandsflächen**

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung (siehe Punkte 4.2.2 und 4.2.3) wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Nach Realisierung aller geplanten Gebäude sind die Abstände der Gebäude innerhalb des Planungsgebietes ebenfalls so groß, dass keine Überlappung von Abstandsflächen stattfindet. Zur bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches werden die Abstandsflächen zum Teil nicht eingehalten. Die geplante Bebauung auf Parzelle 4 führt zur Überlagerung der Abstandsflächen mit dem Bestandsgebäude auf Parzelle 5. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Bebauung der Parzelle 4 erst realisiert werden wird, wenn das Bestandsgebäude auf Parzelle 5 abgebrochen wird. Die geplante Bebauung auf Parzelle 1 führt zur Überlagerung der Abstandsflächen mit dem bestehenden Gebäude auf Parzelle 3. Die Belüftung und Belichtung des Bestandsgebäudes ist aber gewährleistet. Das geplante Gebäude auf Parzelle 1 hat einen Abstand von mindestens 7,85m. Der hilfsweise herangezogene Lichteinfallswinkel von 45° kann aufgrund der festgesetzten Traufwandhöhe von 6,50m eingehalten werden. Damit ist auch im Winter in allen Bereichen eine ausreichende Belichtung gewährleistet. Städtebaulich ist diese Unterschreitung der Abstandsflächen hinnehmbar, da sie nur einen temporären Zustand im Zuge der Umsetzung der Planung darstellt.

#### **4.3 Gestaltungsfestsetzungen**

Als Dachform wird für die geplanten Hauptgebäude entsprechend der Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan ein Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung wurde aus den im Umkreis vorhandenen Bestandsbauten ermittelt, die entgegen der Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan (20-25°) unterschiedlichste Formen aufweisen. Für die an der Straße orientierten Gebäude ist eine Neigung von maximal 42° vorgesehen, da die Bestandsbebauung an der Kanalstraße ähnliche Dachneigungen aufweist. Für die rückwärtigen Gebäude ist eine Dachneigung von maximal 22° zulässig, um die Höhenentwicklung (Firsthöhen) der dort angrenzenden Bebauung aufzunehmen. Die Dachüberstände dürfen wie in der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes am Ortsgang max: 0,30m an der Traufe max: 0,50m betragen. Um ein möglichst harmonisches Ortsbild unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung zu erreichen, wird unter Punkt 1 der Festsetzungen durch Text die Errichtung von Balkonen außerhalb der überbaubaren Flächen geregelt. Auf den Wohngebäuden sind Kollektorflächen zur Solarenergienutzung auf der Ebene der Dachhaut ohne Aufständigung zulässig (siehe Nr. 5). Für die Garage, Carports und überdachten Fahrradstellplätze ist eine maximale Wandhöhe von 3,0m und Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 3° festgesetzt. Die für die Garage, Carports und Fahrradstellplätze festgesetzte extensive Dachbegrünung mindert den Versiegelungsgrad und die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

#### **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Grünordnerische Festsetzungen dienen dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch die dauerhafte Sicherstellung und Förderung einer standortgerechten Durchgrünung von bebauten Grundstücken. Gleichzeitig dienen die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Pflanzgebote, dazu, dem Minimierungsgebot der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gerecht zu werden. Weder im Bebauungsplan 07-85 „Auloh“ noch im Deckblatt Nr. 14 ist ein Grünordnungsplan integriert oder aufgestellt, noch wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Öffentliche Grün- oder Freiflächen liegen nicht im Geltungsbereich. Für den Änderungsbereich werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

### Private Grünfläche

Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche soll zusammen mit der Festsetzung E.1.1 die bestehende Durchgrünung weiterhin gesichert werden. Insbesondere soll die Entstehung von gekieste(n) Bereichen außerhalb der notwendigen Verkehrsflächen und Stellplätzen unterbunden werden.

### Baum zu erhalten

Ein wesentlicher Aspekt bei der Anordnung der Bauräume und Erschließung ist der Erhalt des wertvollen Baumbestandes. Die zu erhaltenden Bäume werden in die Planung integriert und sorgen für eine bestmögliche Einbindung des geplanten Wohnquartiers in den Bestand. Während der Baumaßnahme sind die als zu erhalten festgesetzten Bäume durch geeignete Baumenschutzmaßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen. Dafür ist die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten und ein Wurzelschutz vorzunehmen.

### Baum zu pflanzen

Das Grundstück des Geltungsbereiches ist im Bestand sehr gut durchgrünt. Durch die Festsetzung wird weiterhin eine insgesamt gute Durchgrünung des Änderungsbereichs gesichert. Die geplanten Stellplatzflächen sind durch die Pflanzung eines Baumes entsprechend der Festsetzung zu gliedern. Dies dient der Durchgrünung und Beschattung der Parkflächen. Bäume die aufgrund ihrer Position im Baufenster oder in Verkehrsflächen nicht erhalten werden können, sind zu ersetzen und als „Baum zu pflanzen“ festgesetzt. Zum Schutz für im Gehölz brütende Vogelarten hat das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis Ende Februar) in Absprache mit dem FB Naturschutz zu erfolgen. Die Vorgabe von Mindest-Pflanzräumen sichert langfristig den Wucherfolg der Bäume. Durch die vorgegebene Artenliste wird das Lebensraumangebot für viele Tierarten sichergestellt. Möglichst großkronige Laubbäume dienen als Schattenspende und Staubfilter.

Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Wohnnutzung der Wohngebäude herzustellen. Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Straßenbereich befindenden Leitungstrassen der Kabel Deutschland, der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

### 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 viele Kleintiere sind Einfriedungen prinzipiell ohne Sockel auszuführen. Einfriedungen sind generell auch als geschnittene oder freiwachsende Hecken mit Gehölzen gemäß beiliegender Pflanzliste (Anlage 1) zulässig. Ansonsten folgen die Regelungen zur Einfriedung den bisherigen Festsetzungen.

### Kinderspielplatz

In Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten, ist entsprechend Art.7 BayBo ein Kinderspielplatz nachzuweisen. Es sind je 25m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche 1,5m<sup>2</sup> Kinderspielplatzfläche, jedoch mindestens 60m<sup>2</sup> vorzusehen. Dafür ist ein Spielplatz im Südosten festgesetzt.

Die Kinderspielplätze sind zu begrünen und ab einer Größe von mehr als 100m<sup>2</sup> zu durchgrünen. Zur Beschattung sind geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere sollen heimische Laubbäume, entsprechend der Pflanzliste (Anlage 1), gepflanzt werden. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten.

## **4.5 Erschließung**

### **4.6.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über die Stauseestraße, über die auch die bestehende Bebauung erschlossen ist. Das Planungsgebiet ist durch die vorhandenen Buslinien X3, 3 und 103 über die Haltestelle Donaustraße gut an den ÖPNV angeschlossen. Über

ausgebaute Radwege und gut befahrbare Nebenstraßen ist der Stadtteil Auloh für Radfahrer gut an die Innenstadt von Landshut angebunden. Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers sorgen für eine gute fußläufige Erschließung des Planungsgebietes. Die für die jeweiligen Gebäude benötigten Kfz- und Fahrrad-Stellplätze werden entsprechend der Stellplatzsatzung innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen. Für das Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten sind 9 Kfz-Stellplätze, für 5 Wohneinheiten 8 Stellplätze und für die Einfamilienhäuser jeweils 2 Stellplätze festgesetzt. 13 der notwendigen Stellplätze werden dabei in Carports, zwei in einer Doppelgarage nachgewiesen. Zudem ist für die beiden Mehrfamilienhäuser jeweils ein ausreichend großer Fahrradstellplatzbereich vorgesehen.

#### **4.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet ist an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Im Bereich der Stauseestraße befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), der Vodafone Kabel Deutschland GmbH und der Deutschen Telekom. 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. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich Stauseestraße. In den Hinweisen durch Text wird der von den einzelnen Leitungsträgern angegebene notwendige Vorlauf dargestellt. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten. 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.

Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen. Die Oberkante Fertigfußboden (FFB OK) wurde daher um mindestens 20cm für Parzellen 1, 3 und 5 und um mindestens 30cm für die Parzellen 2 und 4 über der Rückstauenebene festgesetzt. Die Rückstauenebene für die einzelnen Parzellen wurde durch die Stadtwerke der Stadt Landshut wie nachfolgend festgelegt:

Parzellen 1 und 2: 481,90 müNN

Parzellen 3 und 4: 482,00 müNN

Parzelle 5: 482,10 müNN

Bei Bedarf sind geeignete Rückstauschutzeinrichtungen für die Entwässerung von Anlagen unterhalb der Rückstauenebene einzurichten.

#### **4.6.3 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.

##### Feuerwehruzufahrt:

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

#### **4.6.4 Weitere Infrastruktur**

Zwei Kindertagesstätten und die Grundschule Konradin befinden sich im Ortsteil, weiterführende Schulen im Stadtzentrum und im Stadtteil Schönbrunn. Ein Sportverein (TSV Auloh) sowie wohnortnaher Einzelhandel sind in Auloh vorhanden.

#### **4.6.5 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 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.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Problemen der Heizöl-lagerung 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.

Die in Richtung Südosten bzw. Südwesten ausgerichteten Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Sonnenkollektoren, die entsprechend den Festsetzungen durch Text, Punkt 1 auszuführen sind.

## **6. Bodenverhältnisse**

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurden noch keine Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Es wird daher 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.

Der folgende Grundwasserpegel steht in der Umgebung zur Verfügung:

Pegel Nummer	68/1
Lage	Ecke Elbestraße/Havelweg (bei Hausnr. Elbestr. 16)
OK Gelände	382,05m üNN
Höchster Wasserspiegel gemessen am:	379,10m üNN 04.06.2013
Mittlerer Wasserspiegel	378,85m üNN
Niedrigster Wasserspiegel gemessen am:	378,49m üNN 02.12.1992
gemessen seit:	10.03.1975

In ganz Auloh gilt ein Einleitungsverbot für Niederschlagswasser. Eine möglichst breitflächige Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser schließt lokale Wasserkreisläufe (Grundwasserneubildung, Verdunstung), wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und dient der Vermeidung unnötiger Belastungen der Kanalsysteme und Kläranlagen. Sollte eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück entgegen der oben stehenden Ausführungen nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in Abstimmung mit den Stadtwerken 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 2 eine entsprechende Textpassage integriert.

## **6.2 Baugrube und Wasserhaltung**

Im Zuge der einzelnen Baumaßnahmen könnten Wasserhaltungen notwendig werden. Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Auf die entsprechenden Antragsformulare wird in den Hinweisen durch Text, Punkt 4 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. Immissionsschutz**

### **7.1 Schallschutz**

In den Bebauungsplan wurde 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.

Ein Teil der notwendigen Stellplätze wird in Carports nachgewiesen. Diese Festsetzung erfolgte unter anderem, um für die geplante Bebauung einen gegenüber freien Stellplätzen verbesserten Schallschutz aus der Parkraumnutzung zu ermöglichen.

## **8. Altlasten und Kampfmittel**

Der Stadt Landshut sind keine Altlasten im Änderungsbereich bekannt. Ebenso sind keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel vorhanden.

## **9. Denkmalschutz - 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.  
[...]"

## 10. Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Deckblattes können für die zwei Mehrfamilienhäuser zusammen 11 Wohneinheiten (WE) realisiert werden. Für die drei Einfamilienhäuser werden jeweils zusätzlich eine Einliegerwohnung mit jeweils unter 40 m² Wohnfläche zugelassen.

Prognostizierte Einwohner (EW):

Mehrfamilienhäuser:	2,3 EW / WE	= 25 EW
Einfamilienhaus:	3 EW / Haus	= 9 EW

Insgesamt wird von künftig 34 Einwohnern ausgegangen. Mit einem Ansatz von je 3 EW für die beiden Bestandsgebäude, ergibt sich eine Mehrung der Einwohnerzahl um 28 EW.

## 11. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>		<b>3682 m²</b>
------------------------	--	----------------

<b>Nettobauland</b>		<b>3682 m²</b>
---------------------	--	----------------

**Private Flächen:**

Grundfläche Bebauung (inkl. Garage)	804 m²	
private Grünfläche	2218 m²	
private Verkehrsfläche	292 m²	
Carports / KFZ-/ Fahrradstellplätze / Nebenanlagen	343 m²	
Wertstoff / Abfall	25 m²	
	<b>3682 m²</b>	<b>3682 m²</b>

**Grundfläche 1** (Grundfläche Gebäude und Garage)

**GRZ**

806 m²

3682 m²

=

**0,22**

**Grundfläche 2** (Grundfläche Gebäude, Garage, Carports, Fahrradstellplätze, KFZ-Stellplätze, Nebenanlagen und private Verkehrsflächen)

**GRZ**

1464 m²

3682 m²

=

**0,40**

**Geschossfläche** (Gebäude und Garage)

**GFZ**

1572 m²

3682 m²

=

**0,43**

**Parzellengrößen:**

Parzelle 1	829 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	593 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	903 m <sup>2</sup>
Parzelle 4	509 m <sup>2</sup>
Parzelle 5	848 m <sup>2</sup>

**Anzahl der öffentlichen Stellplätze**

0

**Anzahl der privaten Stellplätze**

23

**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 § 1 Abs. 156 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**Anlagen:**

- Anlage 1: Artenliste für Gehölzpflanzungen
- Anlage 2: Baumbestandsplan

Landshut, den 27.09.2019

STADT LANDSHUT



Putz  
Oberbürgermeister



Landshut, den 27.09.2019

BAUREFERAT



Doll  
Ltd. Baudirektor

## ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

### **ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den privaten Grünflächen**

(siehe auch E: Festsetzungen zur Grünordnung)

#### **Geeignete heimische Bäume 1. Ordnung (große Bäume über 20 m) Pflanzqualität StU 16-18**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus spec.	Ulme in Sorten

#### **Geeignete heimische Bäume 2. und 3. Ordnung (mittlere und kleine Bäume 5 – 20 m) Pflanzqualität StU 16-18**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix daphnoides	Reif-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

#### **Geeignete nicht heimische Bäume Kronenansatz mind. 1,60 m; Pflanzqualität StU 16-18**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer in Sorten	Ahorn in Sorten
Alnus in Sorten	Erle in Sorten
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Carpinus in Sorten	Hainbuche in Sorten
Corylus colurna	Baum-Hasel
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum
Fraxinus in Sorten	Esche in Sorten
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia in Sorten	Magnolie in Sorten
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Sorbus in Sorten	Mehlbeere in Sorten
Tilia in Sorten	Linde in Sorten
Ulmus in Sorten	Ulme in Sorten

#### **Obstbäume Halb- oder Hochstamm**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Juglans in Sorten	Walnuss in Sorten
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium subsp.	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

**diverse Obstbäume, jedoch nur als auf Sämlingsunterlagen gezogene Halb- und Hochstamm-Sorten;** geeignete alte Sorten sind bei Birnen z. B. Gelbmöstler, Champagner Bratbirne, Alexander Lucas oder bei Äpfeln Boskoop, Brettacher, Gewürzluiken, Bittenfelder

**Geeignete heimische Sträucher Pflanzqualität 2xv, 3-5 Grundtriebe 60-100 cm**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Buxus sempervirens	Buchs
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Frangula alnus *	Faulbaum *
Genista germanica	Deutscher Ginster
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Lonicera nigra *	Schwarze Heckenkirsche *
Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche *
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica *	Kreuzdorn *
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Staphylea pinnata	Pimpernuss
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

**Geeignete nicht heimische Sträucher Pflanzqualität 2xv, 3-5 Grundtriebe 60-100 cm**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Elaeagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide
Deutzia spec.	Deutzie in Arten
Forsythia europea *	Goldglöckchen *
Hamamelis spec	Zaubernuss in Arten
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Philadelphus coronarius.	Europäischer Pfeifenstrauch
Spiraea spec.	Spierstrauch in Sorten
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Weigelia florida.	Weigelia

**Gehölze für Schnitthecken geeignet**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Taxus baccata *	Eibe *

**Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung****Selbstklimmer**

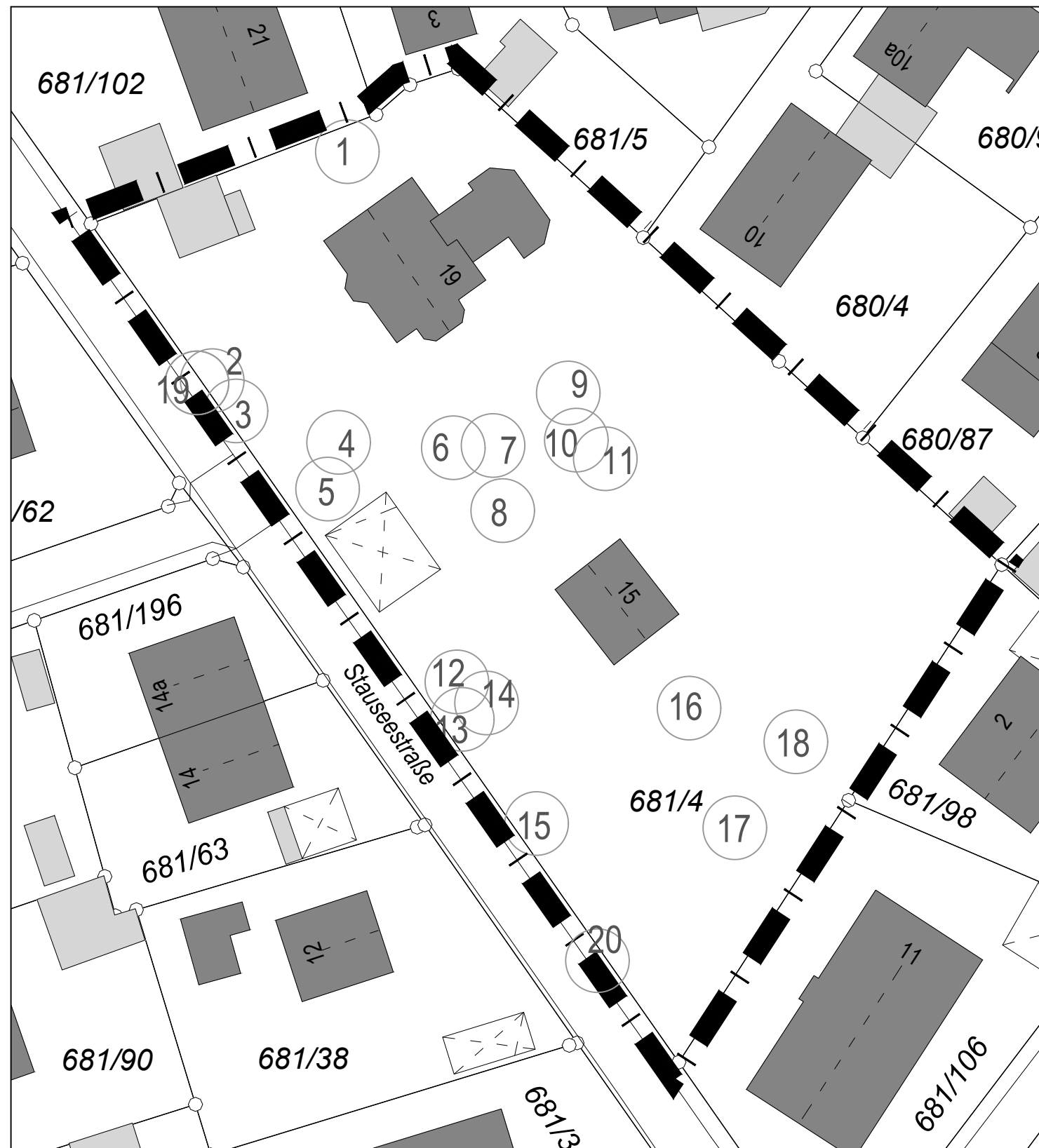
<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Hedera helix *	Gemeiner Efeu *
Hydrangea petiolares	Kletter-Hortensie
Pharthenocissus quinquefolia *	Selbstkletternde Jungfernrebe *
Pharthenocissus tricuspidata *	Dreispitziige Jungfernrebe *

**Gerüstkletterer**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Actinidia arguta	Schaftzähniger Strahlengriffel / Kiwibeere
Actinidia kolomikta	Buntblättriger Strahlengriffel

<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis alpina</i>	Alpen-Waldrebe
<i>Clematis montana</i>	Berg-Waldrebe
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Fallopia baldschuanica</i>	Schlingknöterich
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i> *	Echtes Geißblatt *
<i>Lonicera henryi</i> *	Immergrünes Geißblatt *
<i>Lonicera periclymenum</i> *	Wald-Geißblatt *
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen in Arten
<i>Vitis vinifera</i>	Echter Wein
<i>Wisteria sinensis</i> *	Blauregen *

In Teilen giftige Pflanzen sind mit \* gekennzeichnet.



## Legende



### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes



Baum mit Nummer

Baum- nummer	Name botanisch	Name deutsch	Stamm- umfang in cm	Höhe in m	Bemerkung
1	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	150	7	gekappt bei 5 m
2	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	125	12	gekappt bei 5 m
3	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	90	7	gekappt bei 3 m
4	Carpinus betulus	Hainbuche	100	8	
5	Tilia spec.	Linde	165	10	gekappt bei 6 m
6	Robinia pseudoacacia	Robinie	100	10	gekappt bei 6 m
7	Pinus silvestris	Wald-Kiefer	130	16	
8	Betula pendula	Hänge-Birke	130	16	
9	Carpinus betulus	Hainbuche	130	8	
10	Larix decidua	Lärche	100	16	
11	Betula pendula	Hänge-Birke	130	16	
12	Taxus baccata	Eibe	4x65	10	
13	Betula pendula	Hänge-Birke	120	14	
14	Prunus cerasifera	Blut-Pflaume	120	10	
15	Aesculus hippocastanum	Roskastanie	120	14	
16	Pinus nigra	Schwarz-Kiefer	150	16	
17	Fraxinus excelsior	Esche	120	14	
18	Aesculus hippocastanum	Roskastanie	120	14	
19	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	110	13	auf Flurgrenze
20	Fraxinus excelsior	Esche	135	14	auf Flurgrenze

Maßstab 1 : 500

Landshut, den 17.05.2019<sub>GA</sub>

