

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"Himmelreich - Süd"

Gemeinde	Adlkofen
Landkreis	Landshut
Regierungsbezirk	Niederbayern
Region 13	Landshut

PLANFERTIGER:

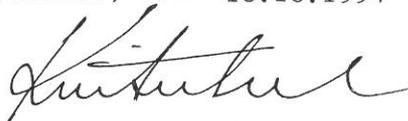
K R I T S C H E L

Architektur- und Ingenieurbüro
- Städtebauliche Planungen -
- Erschließungsplanungen -
Gebelsbergerstraße 16

84034 L A N D S H U T

Telefon 0871 - 61091
Telefax 0871 - 630664

Landshut, den 10.10.1994



I. LAGE UND RAUMBEZIEHUNG:

=====

Die Gemeinde Adlkofen liegt im östlichen Teil des Landkreises Landshut und ist zum Nahbereich der Stadt Landshut zu zählen.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 9 km.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Adlkofen und schließt unmittelbar an das Baugebiet "Himmelreich I und II" an.

Die südwestliche Begrenzung des Baugebietes bildet die Kreisstraße 1A 31.

Am südöstlichen Baugebietsrand verläuft die Gemeindeverbindungsstraße nach Setzensack.

II. BAUGEBIETSAUSWEISUNG:

=====

Die Gemeinde Adlkofen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1969. Das ausgewiesene Baugebiet ist hier noch als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet neu überarbeitet und gleichzeitig ein Landschaftsplan aufgestellt (Landschaftsarchitekt Robert Schwarzmaier, München). Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

III. VERFAHRENSHINWEISE:

=====

Um eine möglichst schnelle Realisierung des Baugebietes herbeizuführen, wurde das Planaufstellungsverfahren nach dem Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus (WoBauErlG vom 17.5.1990) eingeleitet und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 2 Abs. 2, 3 und 4 WoBauErlG in der Zeit vom 27.12.1993 bis 27.1.1994 durchgeführt.

Aufgrund von Umplanungen in einzelnen Baugebietsbereichen, die sich jedoch nicht auf die Grundzüge der Planung beziehen, wurde der Bebauungsplan mit Begründung erneut gemäß § 2 Abs. 2 Maßnahmen G in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.94 bis 01.08.94 und in der Zeit vom 19.10.94 bis 21.11.94 öffentlich ausgelegt.

Der dringende Wohnbedarf wird damit begründet, daß die Gemeinde Adlkofen in der Ortschaft Adlkofen keinen Baugrund mehr zur Verfügung stellen kann.

Die bestehenden Wohnbaugebietes sind bereits vollständig bebaut. Aufgrund der starken Nachfrage nach Bauland (ca. 50 Vormerkungen) hat die Gemeinde mit einer Teilfläche aus Fl.Nr. 200 sowie der Fl.Nr. 199, 192 und 193 einen größeren Bereich der ausgewiesenen Baugebietsfläche selbst erworben.

Durch einen weiteren größeren Baugebietsanteil der Pfarrpfünde kann zusätzlich Bauland zu günstigen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden.

IV. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL:

=====
Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt von der LA 31 mit Linksabbiegespur. Eine weitere Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist von der Gemeindeverbindungsstraße nach Setzensack vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt über 1 Stichstraße mit verkehrsberuhigtem Ausbau sowie einer Ringstraße mit Anschluß an die Birkenstraße.

Die Parzellen 59 bis 62 sind über eine kurze Stichstraße erschlossen.

Straßenventile zur späteren Erschließung der Freiflächen zwischen dem geplanten Baugebiet und den bestehenden Baugebieten "Himmelreich I und II" sind eingeplant.

Entlang der nördlichen Baugebietsgrenze verläuft ein öffentlicher Grünstreifen, der muldenartig mit Quellwassergerinne ausgebildet, der Ableitung des Oberflächenwassers aus dem nordwestlichen Einzugsgebiet dient.

Im aufgeweiteten Bereich des Grünzuges ist ein Kinderspielplatz eingeplant.

Fußwege verbinden die inneren Erschließungsstraßen mit den öffentlichen Grünflächen.

Die bestehende 20-KV-Hochspannungsfreileitung ist im Bereich des Baugebietes zur Verlegung vorgesehen.

Die innere Haupterschließungsstraße ist mit 7,0 m Breite geplant. Davon entfallen 5,0 m auf die Fahrbahn und 2,0 m auf einen Randstreifen zum Begehen, Parken und Bepflanzung mit Einzelbäumen.

Die Stichstraßen sowie die innere Verbindungsspanne werden als Wohnstraßen entsprechend verkehrsberuhigt ausgebaut.

Der bestehende Geh- und Radweg entlang der GVSt nach Setzensack wird bis zur LA 31 weitergeführt.

Entlang der LA 31 ist eine mindestens 15,0 m breite anbaufreie Zone vom Fahrbahnrand der Kreisstraße freizuhalten.

Für die Wohngebäude der Parzellen 21, 36 bis 38 und 46 ist zum Baumbestand des angrenzenden Feldgehözes eine 25 m breite anbaufreie Zone einzuhalten. Bei Errichtung von Wohngebäuden innerhalb dieser Zone sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen. Die Bebauung der Parzellen 65 und 66 erfolgt innerhalb dieser anbaufreien Zone unter Anwendung baulicher Sicherheitsmaßnahmen (verstärkter Dachstuhl), da in diesem Bereich des angrenzenden Feldgehözes überwiegend Baum- und Strauchbepflanzung in geringer Höhe besteht.

Die Bebauung auf Parzelle 75 ist in einem Abstand von mind. 29 m zu den angrenzenden Waldflächen auf Fl.Nr. 180/2 geplant. Für den bestehenden Wald auf Fl.Nr. 181/3 wurde ein Rodungsantrag gestellt. Die Bebauung auf den Parzellen 70, 73 und 74 ist in ausreichendem Abstand zum Baumbestand der angrenzenden Waldflächen bemessen.

Nach dem Bau der Gebäude sind die einzelnen Bauparzellen mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Detailplanungen für die verkehrsberuhigten Straßenbereiche und öffentlichen Grünflächen werden im Zuge der Planungen für die Baugebietserschließung erstellt.

Geplant sind 47 freistehende Einzelhäuser, 2 Doppelhaushälften, 2 Mehrfamilienhäuser und 1 Dreispänner mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß (I+D) sowie 2 Vollgeschossen (II). Bei entsprechender Hangneigung (nordöstlicher Baugebietsbereich) ist Hangbauweise mit Untergeschoß und Erdgeschoß (U+I) anzuwenden.

V. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR:
=====

Die Kreisstraße LA 31 wird vom öffentlichen Personennahverkehr nicht berührt. Der unmittelbare Anschluß des geplanten Baugebietes ist daher nicht möglich und nicht beabsichtigt. Die öffentlichen Personennahverkehrslinien verlaufen auf der St 2045 sowie auf der LA 3.

VI. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE:
=====

Das Gelände fällt von der LA 31 nach Nordosten hin leicht ab. Von der Talmulde (öffentlicher Grünzug) steigt das Gelände nach Norden hin steiler an (siehe Höhenlinien).

Der Untergrund besteht aus Schluff und Lehm. Decklehmschichten stehen bis ca. 3,0 m unter Gelände an. In tieferen Lagen wechseln sandige und schluffige Kiese.

Genauere Angaben können dem Bodengutachten (erstellt von Dipl.Ing. Eugenschirmer, Günzburg) entnommen werden.

VII. VERKEHR:
=====

Die HAUPTerschließung des Baugebietes erfolgt von der LA 31 und der Gemeindeverbindungsstraße nach Setzensack. Die Anbindungsstelle an die LA 31 wurde mit der Kreisstraßenverwaltung des Landratsamtes vor Ort festgelegt. Die erforderliche Linksabbiegespur ist im Bebauungsplan dargestellt. Durch den Anschluß des Baugebietes an die Birkenstraße ist eine direkte Verbindung zur Innerortslage hergestellt.

VIII. SCHALLSCHUTZ:
=====

Mit Datum vom 20.4.1993 wurde vom Ing.Büro Eder, Landshut, eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die Emissionen der LA 31 auf das ausgewiesene Baugebiet durchgeführt.

Als Ergebnis ist festzustellen, daß innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Immissionsrichtwerte ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen eingehalten bzw. unterschritten werden können.

Der schalltechnische Bericht vom 20.4.1993 sowie eine Aktennotiz über die Besprechung bei der Abt. Umweltschutz im Landratsamt Landshut liegen als Anlage der Begründung bei.

IX. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN -
INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN:
=====

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen den Rahmen für die künftige Freiflächengestaltung im Vorgriff bzw. im Zuge der baulichen Entwicklung herstellen.

Der öffentliche Grünzug dient sowohl als gliedernde Freifläche zwischen den Baugebieten "Himmelreich" wie als Vernetzung zu den angrenzenden Waldflächen.

Abstandsfläche für Pflanzungen:

Grenzabstände

- a) zur landwirtschaftlichen Nutzfläche (§ 48 und 50 AGBGB)
0,5 m für Sträucher unter 2,0 m Höhe
2,0 m für Stein- und Kernobst sowie Bäume im Hofraum oder Hausgarten
4,0 m für Bäume
- b) innerorts (Art. 47 AGBGB)
0,5 m für Sträucher unter 2,0 m Höhe
2,0 m für Bäume und Sträucher über 2,0 m Höhe
- c) kein Grenzabstand für
- Gehölze hinter einer dichten Einfriedung oder Mauer, die diese nicht oder nicht erheblich überragen (Art. 50 AGBGB)
 - Bepflanzungen zum Schutz von Ufern, Böschungen, Abhängen oder der Eisenbahn (§ 50 AGBGB; Nachbarrecht in Bayern)

Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln:

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen durchzuführen.

Pflanzungen im Leitungsbereich von Gasleitungen:

Eine Bepflanzung der Leitungstrasse mit tieferwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist in einer Breite von je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse unzulässig.

Folgende Arten dürfen im Schutzstreifen verwendet werden.

Kleinbäume:

Alnus incana Grauerle - Zuschnitt alle 5 - 6 Jahre
Alnus glutinosa Schwarzerle- Zuschnitt alle 5 - 6 Jahre

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Wald-Hasel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Sal-Weide
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Prunus spinosa	Schlehdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Für geschnittene Hecken sind folgende Arten zulässig:

Ligustrum vulgare Liguster
Taxus baccata Eibe (Nana)

Nicht zulässig:

Thuja (in allen Arten) Lebensbaum
Chamaecyparis (in allen Arten) Scheinzypresse

Nicht zulässig sind säulenförmige Laub- und Nadelgehölze sowie Bäume mit hängenden Wuchsformen.

Für die öffentlichen Grünflächen ist eine Planung von einem qualifizierten Fachmann zu erstellen.

Freiflächengestaltungspläne sind als Bestandteil des Bauantrages einzureichen.

Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume, Sträucher und Fassadenbegrünungen sind zu pflegen. Ausfall muß auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

Garagenwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Bepflanzung im Bereich der Entwässerungsmulde:

Eine Bepflanzung des Grünzuges ist im Abflußbereich der Mulde unzulässig.

Pflanzenliste

Vorschlag der zu pflanzenden Bäume und Sträucher

- a) Alleebäume
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
- b) Einzelbäume
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Sandbirke
Fraxinus excelsior Esche
Populus tremula Zitterpappel
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
- c) Kleinbäume
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
- d) Obstbäume
Apfel
Birne
Eberesche
Kirsche
Pflaume
Walnuß
Zwetschge
- e) Sträucher
Coryllus avellana Haselnuß
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Crataegus monogyna Weißdorn
Eunymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehdorn
Rhamnus frangula Faulbaum
Ribes nigrum Johannisbeere
Rosa canina Hundsrose
Rosa multiflora Büschelrose
Salix caprea Sal-Weide
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Rhamnus catharticus Purgierdorn
Rosa pendulina Rose
Rosa rubiginosa Zaunrose
Rosa arensis Rose

Pflanzengrößen

- Alleebäume: Hochstämme mit StU 18/20 cm
Einzelbäume: Hochstämme mit StU 12/14 cm
 Stammbusch mit 350-400 cm Höhe
Kleinbäume: Hochstämme mit StU 8/10 cm
 Stammbusch mit 300-350 cm Höhe
Sträucher: 80 - 150 cm Höhe

Klettergehölze

- Hedera helix Efeu
Parthenocissus tricuspidate
"Veitchii" Selbstklimmer Wein
Polygonum aubertii Schlingknöterich

X. WASSERWIRTSCHAFT:

=====

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch den Zweckverband Isar-Vils-Gruppe und ist gesichert.

b) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt über den bestehenden Hauptsammler innerhalb des öffentlichen Grünzuges zur mechanisch-biologischen Kläranlage östlich von Setzensack, südlich von Riedenwies.

Die Kanalisation innerhalb des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

c) Oberflächenversiegelung

Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Aufgrund eines Bodengutachtens für das ausgewiesene Baugebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers aus befestigten Flächen nicht möglich.

d) Rückhaltungsmöglichkeiten

Von den Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Weitere Rückhaltungsmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Gartenteichen oder Zisternen zur Sammlung von Bewässerungswasser für die privaten Grünanlagen. Entsprechende Rückhaltungsmöglichkeiten sind von den Grundstücksbesitzern zu schaffen.

Die Regenwassersammelvorrichtungen werden mittels Überlaufrohre an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

e) Grundwasser, Hochwasser

Die Grundwasseroberfläche für die geplante Bebauung liegt ausreichend tief. Wegen der vorhandenen Geländeneigung muß damit gerechnet werden, daß bei der Gründung der Gebäude wasserführende Schichten angeschnitten werden. Entsprechende Vorkehrungen sind bei den einzelnen Bauvorhaben zu treffen.

Die Parzellen 55 bis 62 werden durch Anhebung des Geländes und des geplanten Geh- und Radweges entlang der GVSt hochwasserfrei gelegt.

f) Oberflächenwasserableitung

Niederschlagswasser aus oberhalb liegenden Freiflächen wird innerhalb eines durchgehenden Grünzuges bis zu einer Abflussumenge von max. 4,25 cbm/s in einer Entwässerungsmulde abgeleitet.

Vor Einleitung in den Vorfluter (Aichbach) wird diese Wassermenge in einer wasserwirtschaftlichen Retentionsfläche südlich der GVSt gepuffert und anschließend dem Aichbach gedrosselt zugeführt.

Der max. zulässige Abfluß in den Aichbach mit 1,4 cbm/s wird dadurch nicht überschritten.

Die der Berechnung zugrundegelegten Wassermengen und Abflußbeiwerte sowie die Art der Ableitung sind mit dem Wasserwirtschaftamt Landshut abgestimmt.

XI. MÜLLBESEITIGUNG:

=====

Die Müllabfuhr erfolgt zentral zur Müllverbrennungsanlage der Stadt Landshut und ist gesichert.

XII. ENERGIEVERSORGUNG:

=====

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die OBAG über eine neu zu errichtende Trafostation am westlichen Rand der Parzelle 21. Das Trafostationsgebäude ist mit Satteldach zu versehen.

Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen. Auskunft über Anordnung und Größe der Einführungen erteilt die Bezirksstelle Adlkofen, Blütenstraße 23. Die Bauwilligen sind entsprechend zu informieren.

Damit sich nach Möglichkeit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Bau der Erschließungsstraße koordinieren lassen, ist rechtzeitig, d.h. ca. 3 Monate vor Baubeginn, die Bezirksleitung Landshut, Luitpoldstr. 27, zu verständigen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, läßt sich der Stromanschluß nur provisorisch erstellen. Die Mehrkosten sind vom Veranlasser zu übernehmen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die Bezirksstelle Adlkofen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Über das geplante Baugebiet verläuft im westlichen Bereich eine 20-KV-Hochspannungsfreileitung. Die Leitungstrasse ist im Bebauungsplan dargestellt.

Innerhalb des Baugebietes ist die Verkabelung der Leitung vorgesehen.

Verteilerkästen

Erforderliche Verteilerkästen für Stromversorgungs- und Postkabel müssen von dem jeweiligen Versorgungsträger lagemäßig festgelegt werden und sind soweit erforderlich auf privatem Grund zu dulden.

XIII. FESTSETZUNGEN:
=====

- Siehe Bebauungsplan -

XIV. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE:
=====

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca. 69 000 qm
abzüglich Flächen, die nicht Teile des Erschließungssystems sind (LA 31, GVSt, Fl.Nr. 170)	ca. 6 000 qm
<hr/>	
Bruttobaufläche (Neuplanung)	ca. 63 000 qm
abzüglich geplante Straßen	ca. 11 500 qm
abzüglich Grünfläche-Entwässerung	ca. 6 500 qm
<hr/>	
Nettobaufläche (Neuplanung)	ca. 45 000 qm
=====	

Nettobaufläche: ca. 71,5 %
Öffentliche Flächen: ca. 28,5 %

XV. ERMITTLUNG DER WOHNGEBÄUDE UND DER EINWOHNERZAHLEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES:
=====

47 Einzelhäuser	= 47 WE
24 Doppelhaushälften	= 24 WE
1 Dreispänner	= 3 WE
2 Mehrfamilienhäuser	= 14 WE
<hr/>	
	88 WE

88 WE x 3 = ca. 264 Einwohner

Wohndichte:

264 Einwohner

6,30 ha Bruttobaufläche (Neuplanung) = ca. 42 E/ha

XVI. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER WASSERVERSORGUNG
FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:

=====

Die Anschlußkosten werden nach der Satzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Isar-Vils-Gruppe berechnet.

XVII. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER ABWASSERBESEITIGUNG
FÜR DIE GEPLANTE BEBAUUNG:

=====

Die Anschlußkosten werden nach der Abwassersatzung der Gemeinde Adlkofen berechnet.

XVIII. FINANZIERUNG DER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN:

=====

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen werden im Haushaltsplan der Gemeinde berücksichtigt.