

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 1 Planzeichenverordnung - PlanZV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §. 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

DECKBLATT NR. 6 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 05-70

"Moniberg - Am Vogelherd"
Teilbereich 2
"Hinterfeld"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den
Baureferat

Reisinger
Bauberrat

Doll
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am gefaßt und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebilligt und hat gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Oberbürgermeister

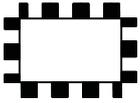
Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschuß der Bebauungsplanänderung und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und des Deckblattes Nr. 6 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete zulässig sind ausschließlich Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GA Garagen

OK Oberkante Attika max. in Metern üNN

FD Flachdach extensiv begrünt, DN max. 3°

FDT Flachdach als Dachterrasse oder begrünt, DN max. 3°

GR Grundfläche max. in m²

GF Geschossfläche max. in m²

WH Wandhöhe max.

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche - Hausgarten

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Zu pflanzender Baum

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



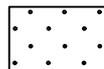
Baugrenze



offene Bauweise - nur Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Private Verkehrsfläche



Zufahrt / Einfahrt

Sonstige Planzeichen



Besondere Schallschutzanforderungen Verglasung

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Bestehende Grundstücksgrenzen



Höhenlinien

1060/3

Flurstücksnummer



Vorgeschlagene Grundstücksteilung

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan 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 § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Wohneinheiten

Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

2. Garagen / Stellplätze

Stellplätze, auch in Garagen, sind ausschließlich auf den im Plan als "GA" festgesetzten Flächen zulässig.

3. Terrassen / Balkone / Loggien

Terrassen sind nur auf den im Plan entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Balkone und Loggien sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

4. Immissionsschutz

Gutachten Müller BBM GmbH, 07.04.2011

Orientierungswerte der DIN 18005 für WA:

Tagzeitraum	55 dB(A)	Immissionsgrenzwert	59 dB(A)
Nachtzeitraum	45 dB(A)	Immissionsgrenzwert	49 dB(A)

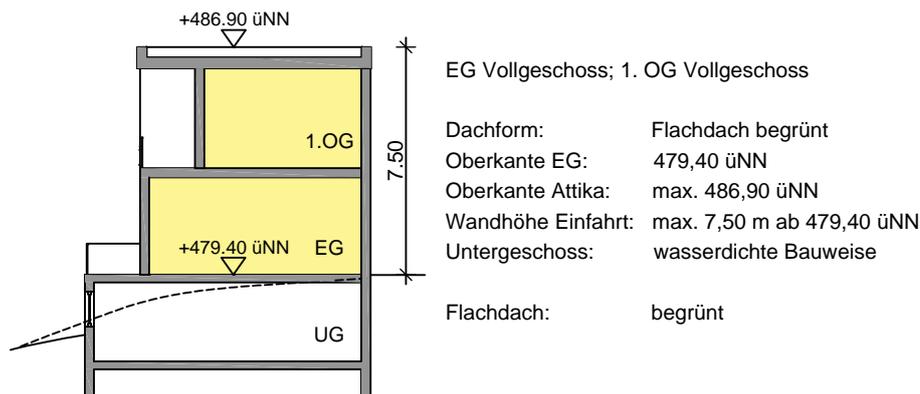
Besondere Ansprüche an Fenster (Schallschutzklasse III) - mit Planzeichen "xxx" gekennzeichnete Fassaden. Schlaf- und Kinderzimmer an den mit dem Planzeichen „xxx“ gekennzeichneten Fassaden sollen so angeordnet werden, dass diese Räume über eine Fensteröffnung an einer nicht gekennzeichneten Fassade belüftet werden können. Soweit dies die Grundrissgestaltung jedoch nicht zulässt, ist für diese Räume der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen – entsprechend der Energieeinsparverordnung – oder der Anbau von verglasten Vorbauten vor die betroffenen Fenster, vorzusehen. Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen müssen bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen, dürfen in Betrieb in einem Meter Abstand einen Eigen-geräuschpegel LAFeq ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und das Schalldämm-Maß der Fenster nicht relevant verschlechtern.

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel LWA < 50 dB(A)) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998) nicht überschreiten:

Immissionsorte im WA:	Tags (06:00 Uhr – 22:00 Uhr):	49 dB(A)
	Nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr):	34 dB(A)

D: FESTSETZUNGEN DURCH SCHEMASCHNITT

1. Schemaschnitt geplantes Gebäude



E: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Einfriedungen

Grundsätzlich können die Grundstücke eingezäunt werden. Als Einzäunung kommt in Frage: Straßenseitig und an öffentl. Wegen nur in Holz (Höhe einschl. Sockel 1,10 m), Abtrennungen zw. Grundstücken kann auch in Maschendraht (Höhe 1,10 m) erfolgen. Verputzte oder geschlämmte Mauern mit Ziegel- oder Kupferblech-Abdeckung sind zulässig (max. Höhe 1,10 m).

2. Verkehrsflächen

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökolog. und klein-klimat. Gründen sind die privaten Verkehrsflächen wasserdurchlässig zu gestalten.

3. Grünflächen

Für die zu pflanzenden Bäume sind heimische, standortgerechte Laubbäume der dritten Wuchsklasse (Stammumfang 16 - 18 cm) oder Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen (siehe G: Hinweise zur Grünordnung, Nr. 2).

4. Pflanzgebot

Die gemäß "A: Festsetzungen durch Planzeichen" festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Wohnnutzung der Wohngebäude herzustellen.

5. Erhalt von Gehölzen

Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nach zu pflanzen.

6. Versickerung

Aus Gründen der Bodenbeschaffenheit und der Hangstabilität ist die Versickerung gleich welcher Art unzulässig. Aufgrund des sehr geringen Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes der Decklehme sowie insbesondere der instabilen Hanglage darf eine Niederschlagswasserversickerung nicht zur Ausführung kommen. In der Straße "Am Vogelherd" ist zur Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser die Kanalisation als Trennsystem ausgelegt, so dass das Niederschlagswasser nach Drosselung in den Regenwasserkanal eingeführt werden soll. Dabei ist, um Starkregenereignisse auffangen zu können, ein Retentionsbehälter - oder Schacht mit Schwimmdrossel 3 l/sec. vorzusehen. Das Retentionsvolumen errechnet sich aus 15 l/m² befestigter einzuleitender Fläche. Die Einleitung des Schmutz- und Regenwassers in die Kanäle hat so zu erfolgen, dass die Rückstauenebene (Höhenlage des Kanaldeckels am Ort der Einleitung) mind. 20 cm unter dem Fertigboden des Wohnhauses liegt. Wegen des starken Gefälles der Straße nach Westen bietet sich eine Einleitung am Westende des Grundstücks an. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gem. §5 Abs. 2 Ziffer 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

F: HINWEISE DURCH TEXT

1. Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmeengesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

2. Baugrund

Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

3. Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen, Keller auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.

4. Erdwärme / Heizölverbrauchsanlagen

Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizölverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

G: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume in den privaten Grünflächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen. Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung der im Plan oder durch Text festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 (bekannt gemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u. a. Abschnitt 6 – zu beachten.

2. Pflanzliste

Es sind ausschließlich heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten.

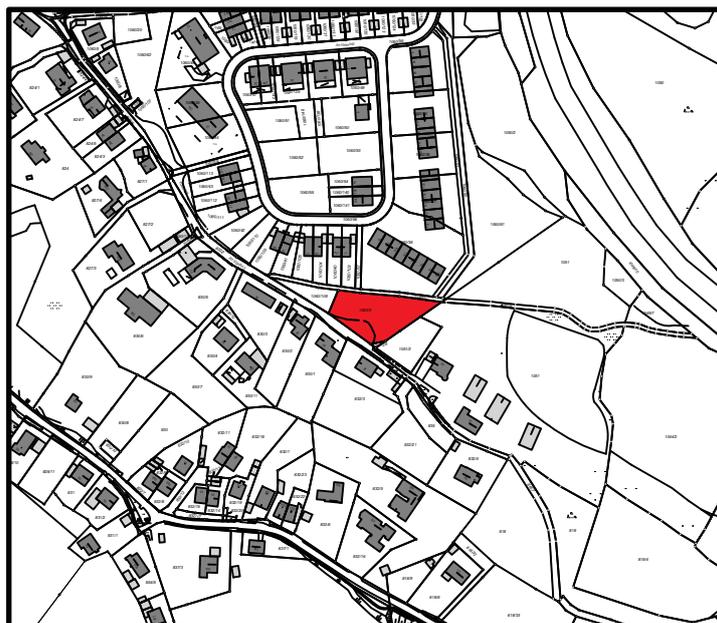
3. Versickerung

Laut E: 6 ist das Versickern von Regenwasser unzulässig. Aus Gründen der Bodenbeschaffenheit und der Hangstabilität ist eine Versickerung gleich welcher Art unzulässig. Aufgrund des sehr geringen Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes der Decklehme sowie insbesondere der instabilen Hanglage darf eine Niederschlagswasserversickerung nicht zur Ausführung kommen. Das gesammelte Regenwasser ist daher vom Grundstück abzuleiten und in den Kanal einzuleiten. Trennsystem ist vorhanden, Einleitung von Niederschlagswasser nach Drosselung in Regenwasserkanal.

4. Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1 m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000





Maßstab 1 : 500

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern!
 Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F
 der Bekanntmachung vom 20.05.1990 (BGBl. I S.132)

Stand der Planunterlage: 01 - 2019



Landshut, den 21.01.2019
 Amt für Stadtentwicklung
 und Stadtplanung

redaktionell geändert am: 28.02.2019