

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 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - 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) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 08-69/5b

"ENGLBERGWEG - BEREICH SÜDLICH BRÜNDL"

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
Bauoberrat

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 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



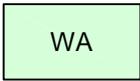
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes



Zufahrt/Einfahrt (Alle Zufahrten zu den Privatgrundstücken sind verkehrsberuhigte Bereiche)

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)



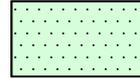
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern

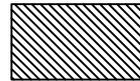
GR Grundfläche max. in m²

Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Erschließungsbereiche



private Grünflächen - Terrassenbereiche -

ö

öffentlich

Pr

privat

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



Baulinie



Baugrenze



nur Einzelhäuser zulässig

WE

Wohneinheit

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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



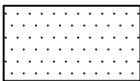
zu pflanzender Baum



zu pflanzender Strauch

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



private Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Stellplatz

Ga

Garage

Sonstige Festsetzungen

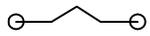
FD Flachdach DN max. 3°
extensiv begrünt

WH_{max} maximale Wandhöhe

▶ Einfahrt

AA △A Schnitte

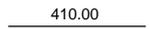
B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



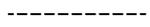
bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1

Flurstücksnummer



Höhenlinien



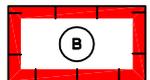
Vorschlag einer
Grundstücksteilung



Parzellennummer

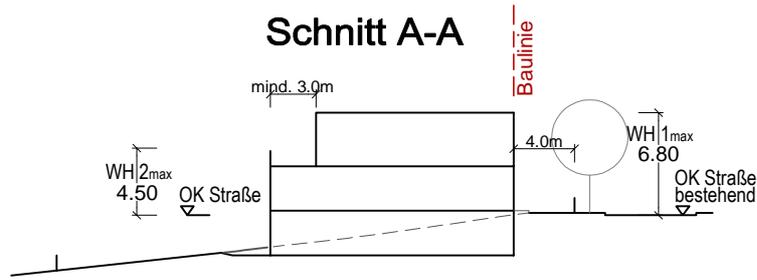
Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 5 Abs. 5 und 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

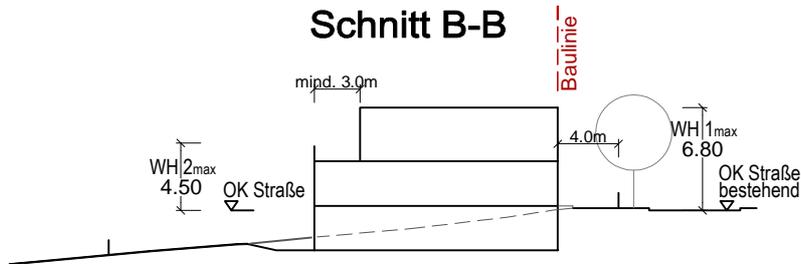


Bodendenkmal

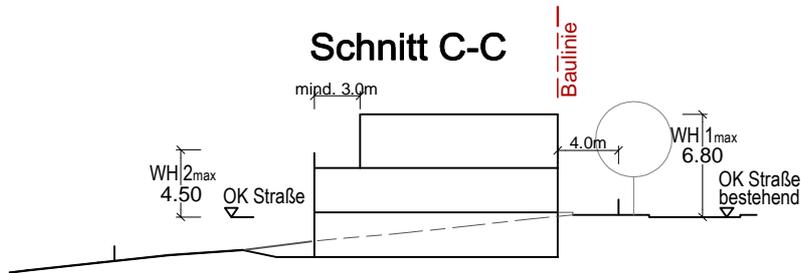
Schnitt A-A



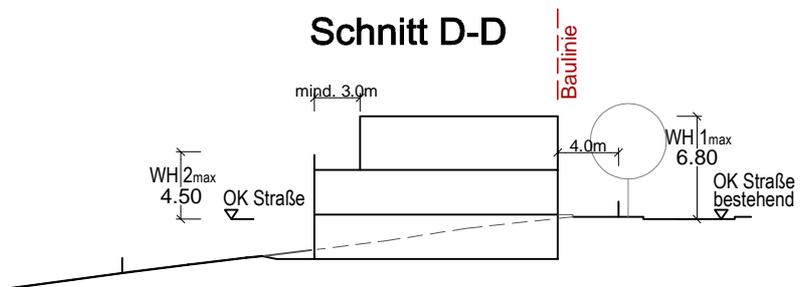
Schnitt B-B



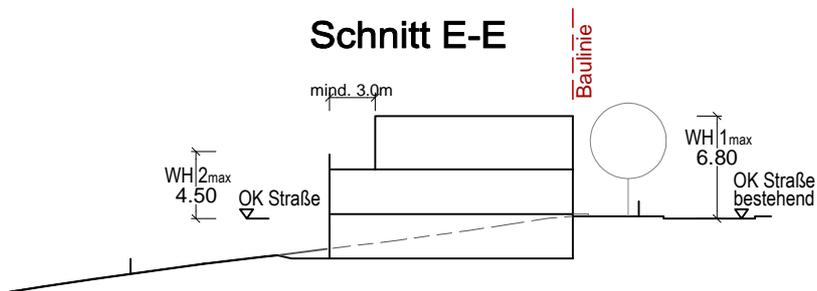
Schnitt C-C



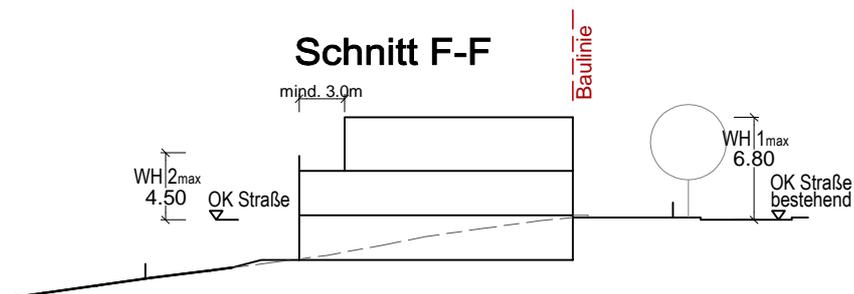
Schnitt D-D



Schnitt E-E



Schnitt F-F



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 § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Wandhöhen

WH 1 max: 6,8m über OK bestehende Straße
WH 2 max: 4,5m über OK bestehende Straße (incl. Geländer/Brüstung)
WH 3 max: 4,5m über OK bestehende Straße (incl. Geländer/Brüstung)

Dachausbildung

Die Haupt- und Nebenbaukörper sind mit Attika und ohne Dachüberstand auszuführen.

Baukörper

Der Rücksprung der talseitigen Fassade im OG zur talseitigen Fassade im EG beträgt mind. 3,0m.
Der talseitige Austritt aus dem UG ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
Die Nord-Ost-Fassaden welche mit 1m Abstand parallel zur Grundstücksgrenze verlaufen, sind mit Ausnahme von Oberlichtern mit einer Brüstungshöhe von mind. 2,0m über OK Fertigfußboden ohne Fenster auszubilden.

Terrassen

Dachflächen über EG und Garage sind als Dachterrassen vorgesehen. Die Brüstung der Dachterrasse Garage ist straßen- und südwestseitig als massive Brüstung auszubilden. Talseitig ist die Brüstung der Dachterrasse Garage analog zur Gebäudebrüstung auszubilden. Die Terrasse des EG incl. Brüstung ist in Leichtbauweise (Stahl oder Holz) auszuführen. Die Dachterrassenbrüstung im OG ist analog zum EG auszuführen.

Aufschüttungen/Abgrabungen

Das natürliche Gelände in den privaten Grünflächen ist in seiner Gestalt zu belassen. Das Höhenniveau am Austritt UG ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Anderweitige Auf- und Abgrabungen über 0,5m sind unzulässig. Höhensprünge sind als natürliche Böschungen zu belassen oder als Naturstein-Trockenmauer bis 0,5m Höhe auszubilden. Andere Formen der Böschungssicherung sind unzulässig.
Der Übergang zur freien Landschaft ist mit dem natürlichen Geländeverlauf und einheimischer Bepflanzung zu erstellen, ohne Auffüllungen, welche Abstütungen an der Grenze zur landwirtschaftlichen Nutzfläche hin, also zur freien Landschaft bedingen, ohne Verwendung von Gabionen und Schotterflächen.

Immissionsschutz

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel 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)

ÜBERSICHTSPLAN M.1:5000



D: FESTSETZUNGEN ZUR GRUNORDNUNG

Einfriedungen

Als Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind Holz- oder Metallzäune mit waagrechter Verstabung und einer Gesamthöhe von max. 1,30 m zu verwenden. Der lichte Abstand der Verstabung ist mind. das Stabmaß. Als Einfriedungen zum Nachbarn und zum Ortsrand sind Maschendrahtzäune ohne Sockel, Gesamthöhe von max. 1,30 m zu verwenden. Ebenfalls zulässig sind Einfriedungen bestehend aus Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (gem. Pflanzliste).

Private Grünflächen

Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der dritten Wuchsklasse (Stammumfang 16 – 18 cm) oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Die durch Planzeichen als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzten Bäume bleiben hierbei unberücksichtigt.

Pflanzgebot

Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Wohngebäude herzustellen.

Erhalt von Gehölzen

Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

E: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

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.

Pflanzliste

Es sind ausschließlich heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken gemäß Artenliste (siehe Anhang zur Begründung), abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten.

Versickerung

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENKW, DWA M 153, DWA A 138) 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. Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist ebenfalls unzulässig.

Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen, die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, auch bei guter fachlicher Praxis, entstehen können und im Planungsgebiet auch an Sonn- und Feiertagen zu dulden sind.

Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden ist 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 1m 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.

F: HINWEISE DURCH TEXT

Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (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.

Baugrund

Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen für die Gründungsmaßnahmen wird auf das Baugrundgutachten des Prof. Dr. Ing. Franz Schweitzer vom 21.12.1996 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden. Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen. Aufgrund der Hanglage und Höhenunterschiede wird auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen hingewiesen. Die Thematik ist planerisch und baulich im Rahmen des jeweiligen Einzelbauvorhabens zu berücksichtigen.

Erdwärme / Heizölverbrauchsanlagen

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

Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind die folgenden Bodendenkmäler vorhanden:

- Denkmalnummer: D-2-7438-0023, gem. Denkmalliste Stadt Landshut; Gmkg. Berg ob Landshut
- Beschreibung: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Daher bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutz-gesetz (DSchG). Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen der Stadt Landshut) zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen Bebauungsplan Nr.: 08-69/5 b "Englberg - Bereich südlich Bründl" vom 12.01.1996 i.d.F. vom 16.07.1999.

Englbergweg

WA max. 2 WE
SD DN 45°-50°

WA max. 2 WE

LANDWIRTSCHAFTLICHE
NUTZFLÄCHE

VORGESEHENES
LANDSCHAFTS-
SCHUTZGEBIET

