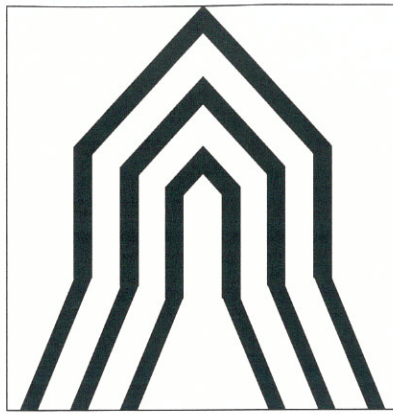


**Stadt
Landshut**

BAUREFERAT
AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG



Planung: BAUFORUM ARCHITEKTEN- &
INGENIEURSGESELLSCHAFT MBH

Aufgrund des § 10 Abs.1 Baugesetzbuch - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 1 Planzeichenverordnung - PlanZV - i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. 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. 4 ZUM DECKBLATT NR. 1 BEBAUUNGSPLAN NR. 02-11/3

**"Luitpoldstraße - Rennweg - Hofangerweg
im Bereich der Luitpoldstraße"**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfs

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 XX.YY.ZZZZ gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am XX.YY.ZZZZ bekanntgemacht.

Landshut, den

Oberbürgermeister

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

Landshut, den

Oberbürgermeister

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

Landshut, den

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss 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 xx.yy.zzzz bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes

Art und Maß der baulichen Nutzung

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



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs.3, Nr. 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 3 Vollgeschosse

WH max. zulässige Wandhöhe, z.B. 400,00 m ü.NN

GR zulässige Grundfläche max. in m²

GF zulässige Geschossfläche max. in m²

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Baugrenze

FD Flachdach, begrünt; Dachneigung max. 5°

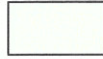
FDT Flachdachterrasse oder begrünt

Az b Anbauzone für Balkone
(s. textl. Festsetzung Buchst. C Ziff. 1.2)

Az t Anbauzone für Terrassen
(s. textl. Festsetzung Buchst. C Ziff. 1.3)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünflächen



privater Kinderspielplatz



Baum zu pflanzen, Baumhasel - *Corylus colurna* (s. textl. Festsetzung Buchst. E Ziff. 2.3)



Baum zu pflanzen, gem. Pflanzliste (s. textl. Festsetzung Buchst. E Ziff. 2.3)



Baum zu entfernen

Sonstige Festsetzungen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

TG Tiefgarage

St Stellplatz

FSt Fahrrad-Stellplätze



Mauer, OK max. 392,50 m ü.NN



Schallschutz f. Außenwohnbereiche in Ober- und Dachgeschossen, Höhe min. 1,60 m gemessen ab FOK des jeweiligen Geschosses
(siehe textliche Festsetzung Nr. 3.7)



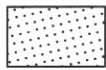
Schallschutz f. Außenwohnbereiche im Erdgeschoss Höhe min. 2,00 m, gemessen ab FOK der jeweiligen Terrasse (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.7)



Fassade mit Auflage zum Schallschutz (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.8)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



private Verkehrsfläche
(s. textl. Festsetzung Buchst. E Ziff. 1.1)



Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

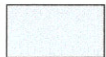
B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Flurstücksgrenzen

z.B. 2083

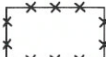
bestehende Flurstücksnummer



bestehendes Gebäude

z.B. 15

bestehende Hausnummer



geplanter Abbruch

z.B. © 390,57

Oberkante Kanaldeckel, z.B. 390,57 m ü.NN



Schnittebene



vorhandene Bushaltestelle

C: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, 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).

1. Baukörper

- 1.1 Im Geltungsbereich ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit max. 21 Wohneinheiten zulässig.
- 1.2 Balkone sind im 1. und 2. Obergeschoss in der Anbauzone - Az b - bis zu einer Gesamtbreite von max. 60 % der zugehörigen Fassadenlänge zulässig, sofern pro Balkon eine Breite von 3,65 m nicht überschritten wird.
- 1.3 Terrassen sind im Erdgeschoss innerhalb der Anbauzone - Az t und Az b - bis zu einer Gesamtbreite von max. 80 % der zugehörigen Fassadenlänge zulässig, sofern pro Terrasse eine Breite 5,00 m nicht überschritten wird.
- 1.4 Überdachungen von Terrassen sind im Erdgeschoss innerhalb der Anbauzonen - Az t und Az b - zulässig und hinsichtlich Dachneigung, Fassadenanschlusshöhe und Materialität einander anzugleichen.
- 1.5 Wintergärten sind nicht zulässig.
- 1.6 Stellplätze, Fahrradstellplätze, Geräteschuppen, Fahrrad- und Müllhäuer sind nur auf den hierfür gem. Einschrieb in der Planzeichnung vorgesehenen Flächen zulässig.

2. Dächer

- 2.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als begrünte Flachdächer auszubilden. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Bereiche, die für Dachterrassen oder technische Aufbauten (Aufzugsüberfahrten, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren u.a.) benötigt werden.

3. Immissionsschutz

- 3.1 Die durch den eventuellen Betrieb einer Wärmepumpe (erforderl. Schalleistungspegel ≤ 50 dB(A)) verursachten Beurteilungspegel dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (i.d.F. 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)
- 3.2 Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 sind zu erfüllen (Schallschutznachweis nach DIN 4109).
- 3.3 Die Rampe zur Tiefgarage ist einzuhausen und entsprechend dem Stand der Technik innenseitig schallabsorbierend auszuführen. Eine Pegelminderung von min. 2 dB(A) ist diesbezüglich dauerhaft zu gewährleisten. Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben.
- 3.4 Regenrinnen im Bereich der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik so zu errichten und zu betreiben, dass bei der Überfahrt keine impulsartigen Geräuschimmissionen entstehen.
- 3.5 Lüftungsanlagen sowie Zu- und Abluftöffnungen der Tiefgarage sind so anzuordnen, zu errichten und zu betreiben, daß es bei der Anwohner- und Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und / oder Luftschadstoffe / Gerüche kommt.
- 3.6 Außenwohnbereiche an gem. Einschrieb in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind Richtung Süden und Westen durch Anbringung fugendichter und witterungsbeständiger Abschirmelemente zu schützen, welche die gem. Einschrieb in der Planzeichnung vorgegebene Mindesthöhe sowie ein bewährtes Bau-Schalldämmmaß R'_{w} von min. 20 dB aufweisen.
- 3.7 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in den gem. Einschrieb in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Der Betrieb dieser Anlagen darf in 1 Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{A,eq}$ ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

D: TEXTLICHE HINWEISE ZUR BEBAUUNG

1. Energie

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

2. Baugrund

Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen für die Gründung, die Bauausführung und die Versickerungsfähigkeit wird auf die Baugrunduntersuchung Nr.16231/0616 durch die TBU Geotechnik GmbH vom 16.06.2016 verwiesen. Der Bericht kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

3. Grundwasser / Wasserdichte Bauweise

Der höchste gemessene Grundwasserstand am Pegel 75/22 (Prof.-Buchner-Straße / Rennweg) liegt bei 388,78 m ü.NN, der mittlere Grundwasserstand bei 387,69 m ü.NN. Als höchster anzunehmender Grundwasserstand muß von 389,14 m ü.NN ausgegangen werden. Im Hinblick auf diese Grundwasserstände wird empfohlen, den Keller und die Tiefgarage auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.

4. Versickerung

Nach dem Ergebnis der Baugrunduntersuchung (siehe TBU Geotechnik GmbH, Bericht Nr. 16231/0616 vom 16.06.2016 weisen die anstehenden quartären Kiese einen durchschnittlichen Durchlässigkeitsbeiwert auf. Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist daher soweit möglich dezentral zu versickern. Dabei sind die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Bayer. Wassergesetzes (Bay WG), der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (z. B. TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten.

Für das Plangebiet besteht ein altes Einleitungsrecht für Niederschlagswasser weiter.

Ein Notüberlauf einer eventuell vorgesehenen Versickerungsanlage in das städtische Kanalnetz ist nicht zulässig. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziffer 6 der Entwässerungssatzung (EWS) verboten.

5. Bauwasserhaltung

Im Zuge der Baumaßnahmen können Bauwasserhaltungen notwendig werden. Diese sind vorab bei der Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung, und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz zu beantragen. Antragsformulare sind dort oder über die Internetseite der Stadt Landshut (<http://www.landshut.de>) erhältlich.

6. Leitungsanlagen

Entlang des Rennwegs und der Matthias-Hösl-Straße befinden sich Elektroanlagen (Stromleitungen und Straßenbeleuchtung) der Stadtwerke Landshut. Diese Anlagen sind bei Bautätigkeiten zu schützen, zu sichern bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Abstimmung mit den Stadtwerken Landshut herbeizuführen.

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen ist das "Merkblatt: Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- u. Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

7. Erdwärme

Bezüglich der thermischen Nutzung von Grundwasser oder Erdwärme wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. Art. 30 des Bayer. Wassergesetzes (BayWG) verwiesen.

8. Kampfmittel

Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluß auf militärische Altlasten frei zu messen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das "Merkblatt über Fundmunition" und die Bekanntmachung "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)" des Bayer. Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

9. Stellplatzsatzung

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieses Deckblattes geltenden Stellplatzsatzung der Stadt.

E: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Beläge

1.1 Stellplätze, Hauszugänge u. sonst. befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

2. Grünflächen

2.1 Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

2.2 Baumstandorte:

Bäume sind so zu pflanzen, daß sie zu Kabel- oder Leitungstrassen einen Mindestabstand von 2,50 m haben. Bei den Baumpflanzungen an der Matthias-Hösl-Straße, müssen geeignete Schutzmaßnahmen getroffen werden.

2.3 Bepflanzung:

Die Bepflanzung ist gemäß Pflanzliste (siehe Anhang zur Begründung) innerhalb von 12 Monaten nach der Aufnahme der Wohnnutzung der Wohngebäude herzustellen. Es sind 3 x verschulte, heimische, standortgerechte Laubbäume STU 14-16 oder Obstbäume STU 8-10 gemäß der gemäß der Pflanzliste (s. textl. Hinweis zur Grünordnung Nr. 2) zu verwenden. Entlang der Matthias-Hösl-Straße und des Rennwegs ist Baumhasel (*Corylus colurna*) - Qualität 3 x verschult, STU 18-20 - zu pflanzen.

2.4 Erhalt von Gehölzen:

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

2.5 Die durchwurzelbare Überdeckung der Tiefgarage muß im Bereich der Außenanlagen mindestens 60 cm betragen. An den geplanten Baumstandorten ist sie auf 80 cm zu erhöhen.

3. Einfriedungen:

Als Einfriedungen sind in allen Bereichen Holzzäune mit senkrechten Latten ohne Sockel oder Metallzäune ohne Sockel bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Auch freiwachsende oder geschnittene Hecken mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen mit einer max. Höhe von 2 m sind zulässig. Sie dürfen die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten sowie an Straßeneinmündungen nicht beeinträchtigen. Mauern sind unzulässig, außer ge. Einschrieb in der Planzeichnung.

F: TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume in privaten Grünflächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mindestens 8 m² Vegetationsfläche gesichert ist. 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 evt. 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 Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich.

2. Pflanzliste

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

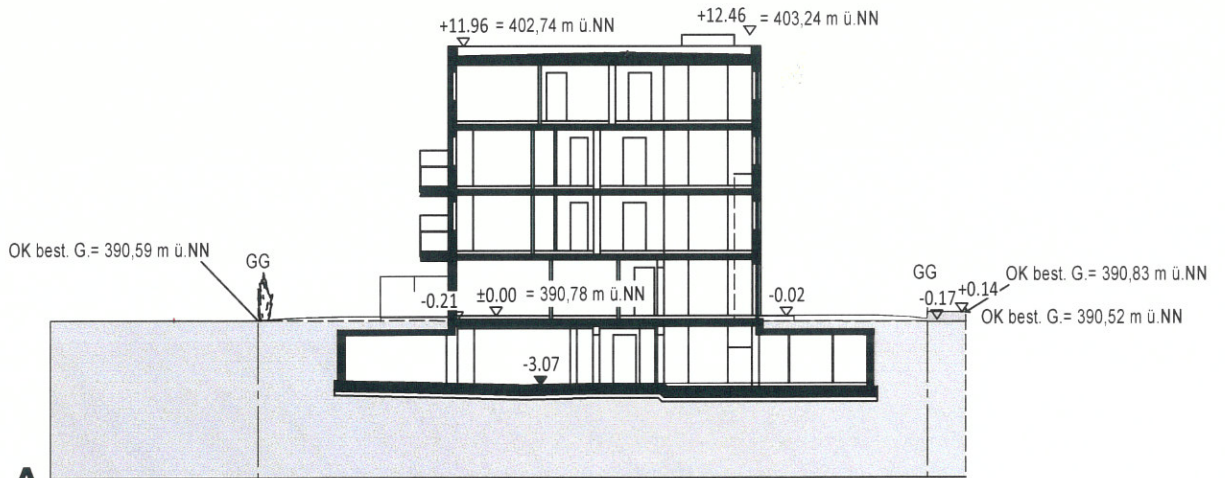
Zum Schutz der Kinder ist bei Bepflanzung des Spielplatzes auf Pflanzen zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz u. Reaktorsicherheit vom 17. April 2000 (Bundesanzeiger v. 06.05.2000, Jahrgang 52, Nr. 86, S. 8517) als giftig gekennzeichnet wurden.

3. Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

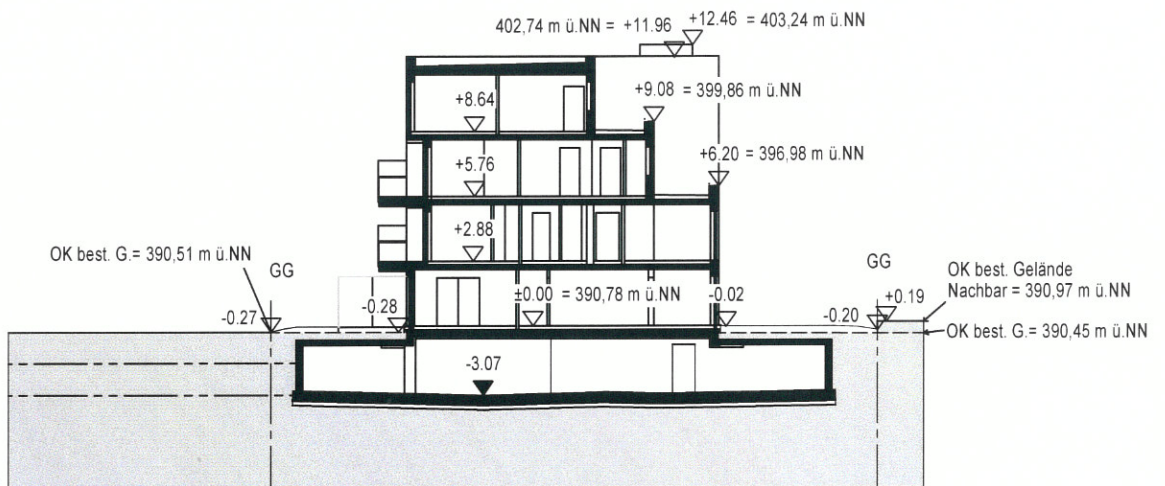
Bei allen Baumaßnahmen anfallender Oberboden ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wiederzuverwenden. Er ist zu schützen und zu pflegen, so daß er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1 m und einer Höhe von maximal 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 einem hohen organischen 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 der Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

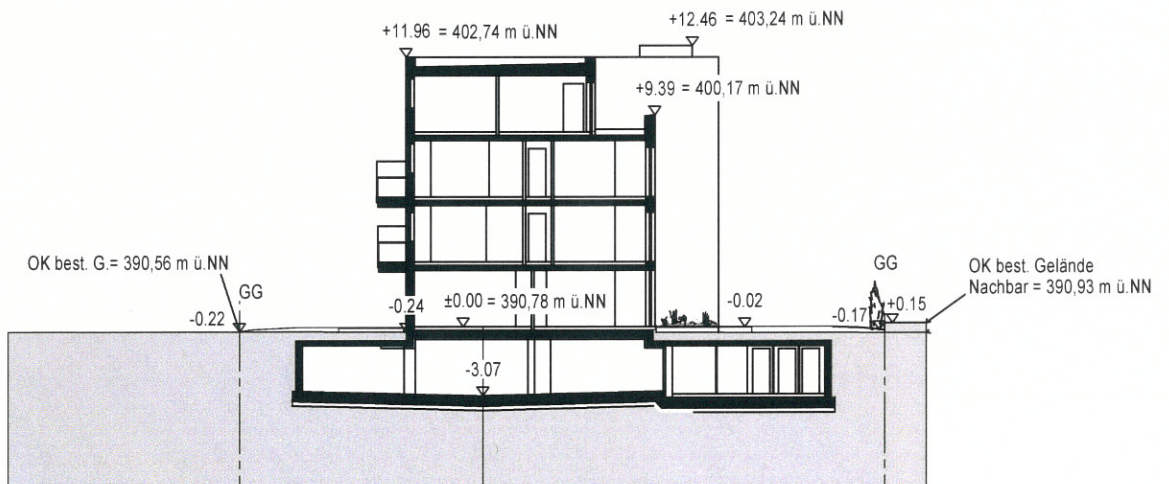
SCHEMASCHNITTE (ohne Maßstab)



SCHNITT A-A

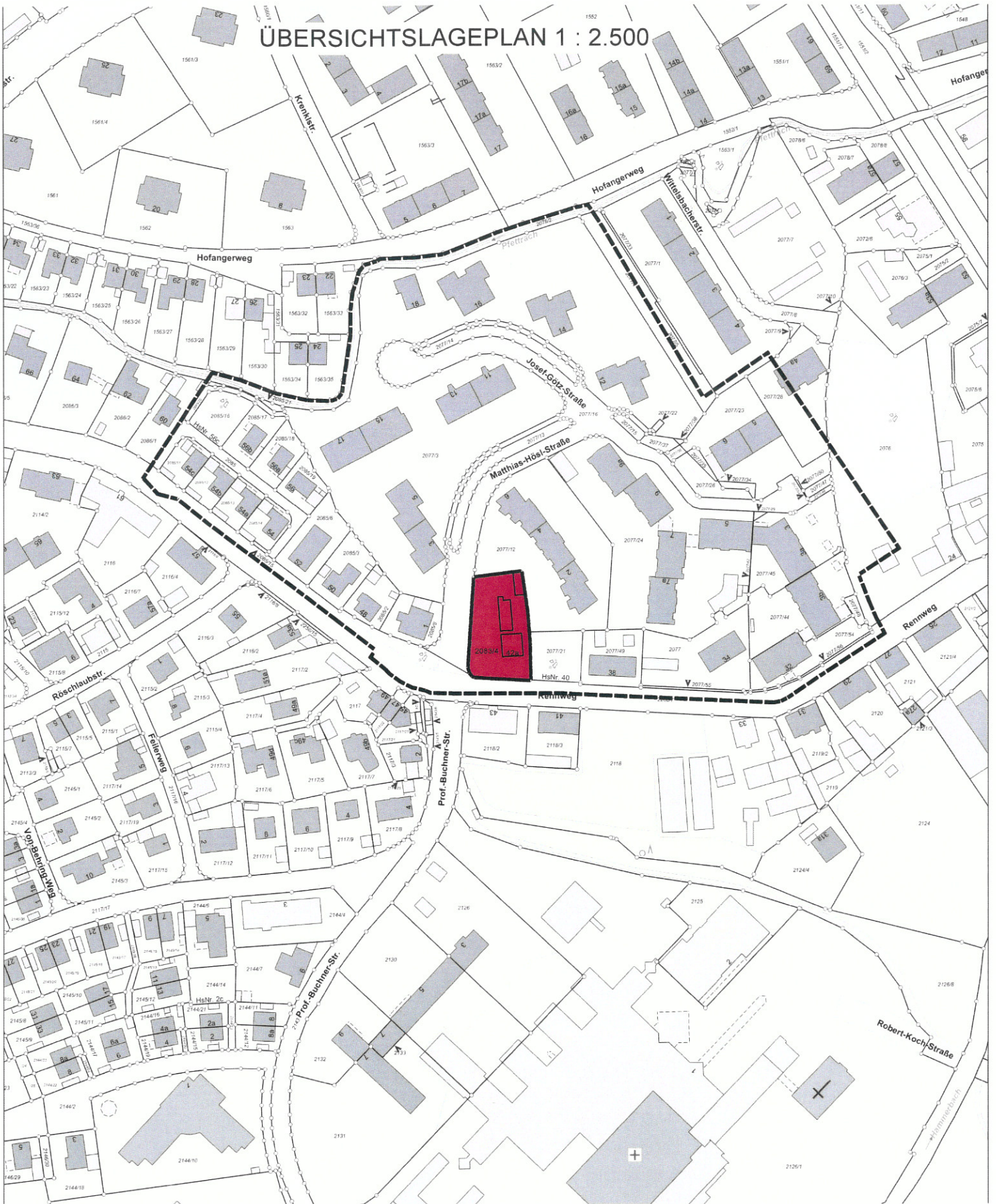


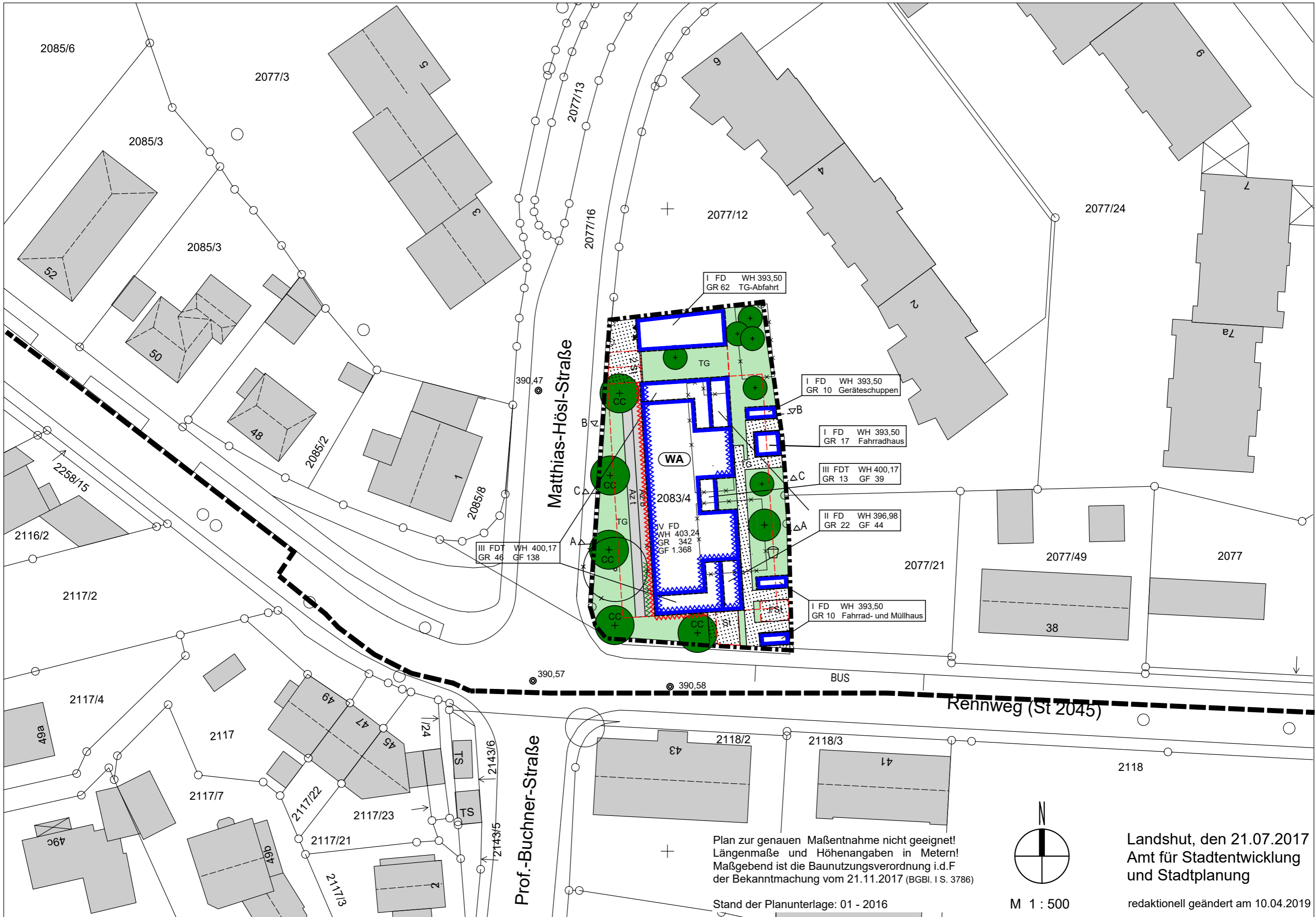
SCHNITT B-B



SCHNITT C-C

ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1 : 2.500





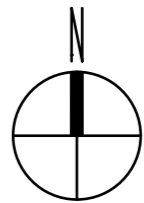
Matthias-Hösl-Straße

Prof.-Buchner-Straße

Rennweg (St 2045)

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern!
 Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F
 der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Stand der Planunterlage: 01 - 2016



M 1 : 500

Landshut, den 21.07.2017
 Amt für Stadtentwicklung
 und Stadtplanung

redaktionell geändert am 10.04.2019