

Planung

Gewies · Rohde · Architekten

Linke + Kerling Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA

Entwurf

Adlkofen/Landshut, den 22.03.2018

in der Fassung vom 22.03.2019,

redaktionell geändert am 19.07.2019

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 § 1 Abs. 38 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - 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) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 05-37 "Zwischen Marienburger Straße und Banaterweg"

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den _____
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den _____
Baureferat

Reisinger, Bauoberrat

Doll, Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am 22.03.2018 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 10 am 09.04.2018 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 BayBO am _____ den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Landshut, den _____

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den _____

Oberbürgermeister


Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 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.

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes




2. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet, Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig
- 2.2 z.B. II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse
- 2.3 GR z.B. 169 Grundfläche max. in m², z.B. 169 m²
- 2.4 GF z.B. 213 Geschossfläche max. in m², z.B. 213 m²
- 2.5 z.B. 11 WE Anzahl der maximalen Wohneinheiten je Gebäude
- 2.6  Anbauzone






3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Baulinie
- 3.3  offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig






4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  Private Verkehrsfläche, nicht eingezäunt
- 4.2  öffentlicher Fußweg
- 4.3  öffentlicher Fuß- und Radweg
- 4.4  Straßenbegrenzungslinie
- 4.5  Einfahrt Tiefgarage








5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- | | | |
|-----|---|--|
| 5.1 |  | öffentliche Grünfläche
Gras- und Krautfluren, Schotterrasen, Wiesenstreifen |
| 5.2 |  | private Grünfläche - Spielplatz
Mindestgröße einschließlich baumbestandene Bereiche: 190 m ² |
| 5.3 |  | private Grünfläche |
| 5.4 |  | private Grünfläche - Gartenzone |
| 5.5 |  | private Grünfläche, befestigt,
Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster,
Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 |




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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- | | | |
|-----|---|---|
| 6.1 |  | zu pflanzender Großbaum, H 4xv StU 20 - 25
in öffentlichen Grünflächen |
| 6.2 |  | zu pflanzender Großbaum, H 4xv StU 20 - 25
in privaten Grünflächen |
| 6.3 |  | zu pflanzender Kleinbaum, H 3xv StU 16 - 18
in privaten Grünflächen |
| 6.4 |  | Bestandsbäume zu erhalten |
| 6.5 |  | Bestandsbäume zu fällen |
| 6.6 |  | Biotopbaum, Bestand, zu erhalten |
| 6.7 |  | zu entwickelnder Biotopbaum, zu erhalten |



7. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)






- | | | |
|-----|---|--|
| 7.1 |  | Standort für Abfall am Tag der Leerung |
| 7.2 |  | Standort für Abfall und Fahrräder |
| 7.3 |  | Standort für Trafo |

8. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen









(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 21a BauBVO)

- | | | |
|-----|---|----------------------------|
| 8.1 |  | Umgrenzung für Stellplätze |
| 8.2 |  | Umgrenzung Tiefgaragen |
| 8.3 | St | Stellplatz |
| 8.4 | TG | Tiefgarage |

9. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- 9.1  Flachdach, begrünt, Dachneigung max. 3°
- 9.2  Flachdach, begehbare Dachterrasse oder begrünt, Dachneigung max. 3°
- 9.3  Gebäudeschnitte
- 9.4  Abbruch bestehender Gebäude
- 9.5  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

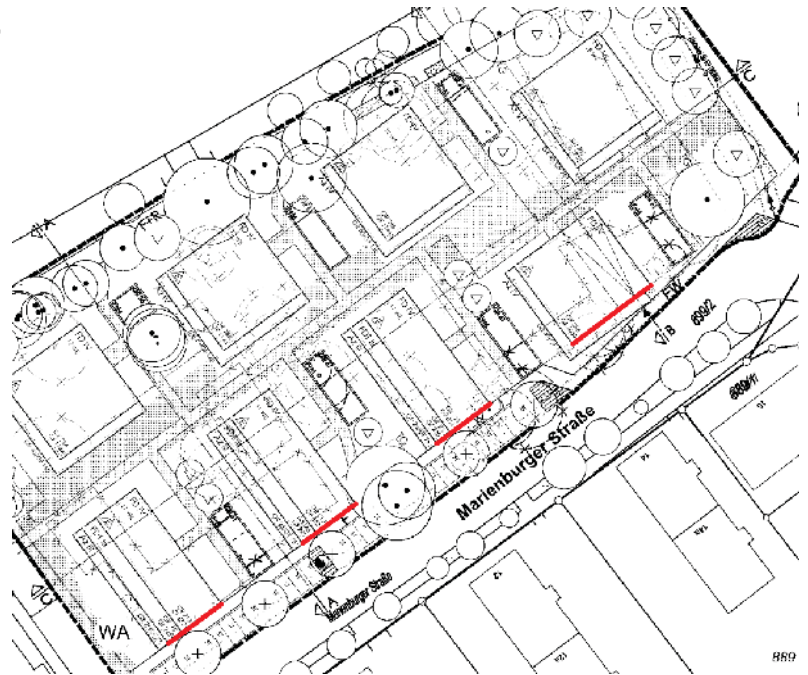
-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Hauptabwasserleitung
- z.B. 1162/3 Flurstücksnummer
-  bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
-  Rampe
-  Leitung unterirdisch
Schutzstreifen beidseitig
-  Bestehende unterirdische Leitungstrassen
-  Bäume im Umfeld

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Bebauungsplan nicht 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)

1. Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gem. Einschrieb im Bebauungsplan zulässig. Abweichend hiervon sind Fahrradstellplätze auch in den privaten Grünflächen zulässig. Von den Stellplätzen im Straßenraum der Marienburger Straße wird ein Stellplatz als Stellplatz für Menschen mit eingeschränkter Mobilität als privater Stellplatz den geplanten Wohngebäuden zugeordnet.
2. Nebenanlagen
außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
3. Höhenlage der Gebäude:
Die Höhenlage der Gebäude üNN ist den Schemaschnitten zu entnehmen. Bezugshöhe für die festgesetzten maximalen Wandhöhen ist die Höhenkote 389,15 üNN
4. Anbauzonen
in den ausgewiesenen Anbauzonen dürfen ausschließlich Balkone errichtet werden
5. Quoten für den sozialen Wohnungsbau
Der Anteil an Sozialwohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit mindestens 20% festgesetzt. Die Anzahl an Sozialwohnungen pro Gebäude beträgt min. 2 WE und max. 4 WE
6. Immissionsschutz
Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel $LWA \leq 50 \text{ dB(A)}$) 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)
Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden.
Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden.
Hinweis: Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots)
7. PV Anlagen
PV Anlagen müssen einen Mindestabstand von 1.50 m von der Außenkante der Attika aufweisen und dürfen diese um maximal 0.5 m überragen. In Zusammenhang mit einer extensiven Dachbegrünung ist bei Anlagen zur Solarenergienutzung die Verwendung von Modulen sicherzustellen, die nach Stand der Technik eine Beeinträchtigung der Dachbegrünung minimiert.
8. Schallschutz
 - 8.1 Zulässigkeit von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen
Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien usw.), die im Anschluss an die in der folgenden Abbildung rot gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, schalltechnisch gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen) so abzuschirmen, dass der zur Tagzeit (6 bis 22 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV IGWWA, Tag = 59 dB(A) in einem - von der Wohnungsgröße abhängigen - Teilbereich nachweislich eingehalten wird. Je wohnungszugehörigem Freibereich ist pro 10 m² Wohnfläche mindestens 1 m² schallgeschützter Freibereich nachzuweisen.
Dieser Nachweis ist im Einzelbauvorhaben zu erbringen.

Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche auf allen Geschossebenen erforderlich sind



8.2 Passiver Schallschutz

Sämtliche schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1, die durch Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) in den gemäß den folgenden Abbildungen gekennzeichneten Fassaden der jeweiligen Geschossebenen (EG: grün; 1./2. OG: blau; 3./4./5. OG: rosa) belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/ systemen/anlagen auszustatten. Diese dürfen das Schalldämm-Maß der Fassade nicht verschlechtern und deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind. Die schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systeme/-anlagen dürfen in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel LAFeq von 20 dB (A) nicht überschreiten.

Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen im Erdgeschoss erforderlich sind



Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen im 1. und 2. Obergeschoss erforderlich sind



Lageplan mit Kennzeichnung der Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen im 3., 4. und 5. Obergeschoss erforderlich sind



8.3 Bauweise der Tiefgarage:

Die Tiefgaragenabfahrt ist gemäß dem Stand der Technik zur Lärminderung zu errichten. Das Garagentor sowie Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Regenrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentores entstehen.

- 8.4 Lüftungsanlagen und Zu- und Abluftöffnungen der Tiefgarage sind so anzuordnen, so zu errichten und so zu betreiben, dass es bei der Anwohner- und Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe/Geruch kommt. Bei einer natürlichen Be- und Entlüftung muss ein Mindestabstand von 2,50 m von den Lüftungsschächten zu schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten und nachgewiesen werden.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Gebäude:
Außenwände glatt verputzt und/oder Holzschalung. Es wird empfohlen, erdberührte Bauteile wasserdicht auszuführen. (z.B. weiße Wanne)
2. Erneuerbare Energien:
Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (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.
3. Baugrundgutachten:
Die Ergebnisse und Empfehlungen des Baugrundgutachtens sind zu beachten.
Es wird außerdem empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Baugrundgutachten anfertigen zu lassen.
4. Leitungen und Baumstandorte:
Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.
5. 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.
6. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz umgehend der Stadt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
7. Schallschutz
- 7.1 Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen: Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen.
In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der gültigen DIN 4109-1 zu erfüllen. Die im eingebauten Zustand mindestens erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße $R'w$ sind zu ermitteln (Schallschutznachweis nach DIN 4109) und zu gewährleisten. Es ist zu beachten, dass die in Prüfzeugnissen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maße $R_{w,P}$ der kompletten Fensterkonstruktion um mindestens 3 dB(A) höher sein müssen, als die im eingebauten Zustand erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße $R'w$.
- 7.2 Relevanten Abweichungen von den Lärmschutzmaßnahmen aus dem schalltechnischen Gutachten kann nur dann zugestimmt werden, wenn ein qualifizierter Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit vorgelegt wird.
8. Die Bebauung befindet sich im 60 m - Bereich der Kleinen Isar, einem Gewässer I. Ordnung im Zuständigkeitsbereich des Freistaates Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut. Für das Bauwerk ist deshalb eine wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 20 BayWG bei der Wasserrechtsbehörde, dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut zu beantragen
9. Tiefgaragenentlüftung
Lüftungsöffnungen müssen grundsätzlich ausreichend weit von schutzbedürftigen Nutzungen - wie zum Beispiel Aufenthaltsräume, Außenwohnbereiche und Spielplätze - entfernt sein, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Ein Mindestabstand von 2,50 m vom Rand des Lüftungsschachts/Lüftungsöffnung bis zu schutzbedürftigen Nutzungen (schützenswerter Bereich, Fenster von Aufenthaltsräumen, Spielwiese) wird vom „Bayerischen Staatsministerium des Inneren“ zum gegenwärtigen Zeitpunkt als ausreichend angesehen.

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- 1.1. Die mageren Grasfluren entlang der Marienburger Straße (Baumstandorte) und am Banater Weg sind als Schotterrasenflächen oder magere Grasfluren auszubilden. Am Banater Weg sind auch Wiesenstreifen und Gras- und Krautfluren zulässig. Die bestehenden wegbegleitenden Gras- und Krautfluren und extensiven Wiesenstreifen sind in Abschnitten jährlich einmal zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
- 1.2. An der Marienburger Straße ist eine Baumreihe (siehe Planzeichen 6.1) zu pflanzen. Es ist eine einheitliche Baumart zu verwenden.

2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- 2.1. Grundsätzlich sind nur standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die mit Planzeichen 5.3 gekennzeichneten Flächen sind als Grünfläche (Rasen, Staudenpflanzung, Beete) anzulegen.
- 2.2. Der Spielplatz (siehe Planzeichen 5.2) ist mit einer Sandspielfläche von mindestens 10 m², mindestens einer Doppelschaukel, einem Wippengerät und zwei Sitzbänken auszustatten.

3. BAUMERHALT UND GEHÖLZPFLANZUNGEN, FASSADENBEGRÜNUNG

- 3.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 8 zu verwenden.
- 3.2. Großbäume im Straßenraum (privat und öffentlich): Als Mindestgröße sind Hochstämme, 4 xv., STU. 20-25 cm, zu pflanzen.
- 3.3. Pflanzgebot: Die gemäß Planzeichen 6. 1 und 6.2 und 6.3 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Wohnnutzung bzw. der Wohngebäude herzustellen.
- 3.4. Pflanzdichte und Pflanzraum
Zur Sicherstellung eines optimalen Pflanzraumes für Bäume (Standort außerhalb des Umgriffs der Tiefgarage) sind folgende Größen für Pflanzgruben (Mindestbedarf Wurzelraum) einzuhalten: Bodenstandraum bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung in einer Größe von mind 8 m². Pflanzgrube: Mindestbreite 2 m , Mindesttiefe 1 m. Die Verwendung von durchwurzelungsfähigem Baums substrat (nach „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“, kurz "ZTV-Vegtra-Mü") wird festgesetzt.
- 3.5. 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 durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume gemäß Planzeichen 6.1 und 6.2 in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm bzw. gemäß Planzeichen 6.3 Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm, an derselben Stelle nachzupflanzen.
- 3.6. Begrünung Nebengebäude
Nebengebäude (z.B. Müllsammelstelle, Fahrradunterstände) sind zu begrünen. Zu diesem Zweck ist je Gebäude an den belagsabgewandten Seiten je laufendem Meter eine Kletterpflanze der „Artenliste für Gehölzpflanzungen“ mit mindestens einem Quadratmeter Pflanzfläche zu pflanzen; für nicht selbstklimmende Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Klettergehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen.
- 3.7. Im Nahbereich der Gebäude sind in den mit Planzeichen 5.4 gekennzeichneten Gartenbereichen Schmitthecken bis max. 100 cm Höhe als Einfriedung zulässig (Arten siehe Artenliste). Dies gilt auch für den Spielplatz (siehe Planzeichen 5.2)

3.8 Begrünung Nordfassaden Zeilenbebauung

Die Nordfassaden der drei Hauptbaukörper der Zeilenbebauung an der Marienburger Straße sind zu begrünen. Zu diesem Zweck ist je laufendem Meter eine Kletterpflanze der "Artenliste für Gehölzpflanzungen" mit mindestens einem Quadratmeter Pflanzfläche zu pflanzen. Hier sind ausschließlich Arten der Gerüstkletterer ohne Wein und Rosen zu verwenden und geeignete Spanndrähte in Abstimmung mit dem Verbundsystem der Fassade vorzusehen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Klettergehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzung wieder herzustellen.

4. ARTENSCHUTZ

- 4.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Lebensstättenchutz: Die Rodung der Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Fällarbeiten der Höhlenbäume im September / Oktober (Ausnahme März / April bei warmer Witterung). Verschluss des Quartiers durch eine über der Einflugöffnung befestigte Folie, die Fledermäusen das Verlassen des Quartiers gestattet, aber den erneuten Einflug verhindert. Vorsichtige Bergung des Baumabschnittes mit der Höhle. Dieser ist an eine andere geeignete Stelle zu verbringen, so dass die Höhle weiterhin als Quartier genutzt werden kann. Die Fällarbeiten müssen von einem Fledermausexperten begleitet werden.
- 4.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Lebensstättenchutz: Der Abbruch der Gebäude ist nur im September zulässig. Für andere Abrisszeiträume ist ein Nichtvorhandensein der jeweiligen Arten durch einen Experten (Tierökologen) nachzuweisen. Vor dem Abriss ist eine Begehung durch einen Fledermaus- und Mauersegler-Experten durchzuführen. Der Abriss ist an mehreren Tagen durchzuführen, damit die Fledermäuse und Mauersegler vergrämt werden können.
- 4.3 CEF-Maßnahmen für höhlenbrütende Vogelarten: Der Biotopbaum, siehe Planzeichen 6.6 ist zu erhalten und zu sichern, ebenso die zu entwickelnden Biotopbäume, siehe Planzeichen 6.7. Im Falle einer unvermeidlichen Rodung sind die Biotopbäume jeweils 1 : 1 durch die Neuausweisung von Biotopbäumen (Stammdurchmesser > 0,3 m) zu ersetzen. Im Baumbestand entlang der Nordgrenze sind insgesamt fünf Höhlenbrüterkästen für höhlenbrütende Vogelarten anzubringen. Eine Kontrolle und Reinigung der Fledermauskästen ist von einem Experten (Tierökologen) über 15 Jahre lang zu gewährleisten.
- 4.4 CEF-Maßnahmen für Mauersegler: Hierfür sind insgesamt 16 Mauerseglerkästen nord- und/oder ostseitig gemeinsam an einem neu gebautem Wohngebäude anzubringen. Eine Kontrolle und Reinigung der Nistkästen ist über 15 Jahre lang durch einen Experten (Tierökologen) zu gewährleisten.
- 4.5 CEF-Maßnahmen für Fledermäuse: Es sind im Gehölzbestand entlang der Nordgrenze insgesamt fünf Rundkästen und 14 Flachkästen für Fledermäuse anzubringen. An jedem Wohngebäude ist mindestens ein Windbrett anzubringen, jeweils mit Abstand von 2 cm zu Balken, auf einer Gesamtlänge von 5 m vorzugsweise an der Süd- bzw. Ostseite. Alternativ sind pro Neubau jeweils 10 Sommer- und 10 Winterkästen an der Süd- bzw. Ostseite vorzusehen. Eine Kontrolle und Reinigung der Fledermauskästen ist von einem Fledermausexperten über 15 Jahre lang zu gewährleisten.

5. TIEFGARAGENÜBERDECKUNG

Tiefgaragen sind mit einer Überdeckung (Kies / Substrat / Humus) von mindestens 45 cm gemessen ab Oberkante Rohdecke auszuführen. Bei Baumpflanzungen muss die Mindeststärke der Vegetationstragschicht 80 cm ab Oberkante Rohdecke betragen. Die Übergänge sind zu gestalten, im Bereich der Wegeführung durch Betonbauteile mit Sitzgelegenheiten, im Bereich der eingeschossigen Nebenkörper durch Anböschungen. Für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage muss ein gehölzspezifisch ausreichend dimensionierter, durchwurzelungsfähiger, Substratkörper (Substrat nach „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“, kurz "ZTV-Vegtra-Mü") gewährleistet sein.

6. VERSICKERUNG

Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser (alle Dachflächen sowie alle privaten Verkehrsflächen wie Zufahrten, Stellplätze oder Fußwege sowie Pflegewege) ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich auf den jeweiligen Grundstücksflächen über dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu beseitigen.

7. BELÄGE

Sämtliche Balkon-, Terrassen- und Belagsflächen sind in heller Farbgebung herzustellen.

8. ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN

Bäume 1. Ordnung (große Bäume über 20 m) Pflanzqualität StU 20-25

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. und 3. Ordnung (mittlere und kleine Bäume 5 - 20 m) Pflanzqualität StU 16-18

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus laevigata	‘Paul’s Scarlet’ Rotdorn
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Prunus avium ‘Plena’	gefüllt blühende Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana „Chantecleer“	Chinesische Wild-Birne

Gehölze für Schnitthecken geeignet

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Forsythia x intermedia	Forsythie
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Taxus baccata *	Eibe *

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Selbstklimmer

Botanischer Name	Deutscher Name
Hedera helix *	Gemeiner Efeu *
Hydrangea petiolares	Kletter-Hortensie
Pharthenocissus quinquefolia *	Selbskletternde Jungfernebe *
Pharthenocissus tricuspidata *	Dreispitziige Jungfernebe *

Gerüstkletterer

Botanischer Name	Deutscher Name
Actinidia arguta	Schaftzähniger Strahlengriffel / Kiwibeere
Actinidia kolomikta	Buntblättriger Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia baldschuanica	Schlingknöterich
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium *	Echtes Geißblatt *
Lonicera henryi *	Immergrünes Geißblatt *
Lonicera periclymenum *	Wald-Geißblatt *
Rosa spec.	Kletterrosen in Arten
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis *	Blauregen *

In Teilen giftige Pflanzen sind mit * gekennzeichnet.

HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. 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 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.

2. Gehölzpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Geltungsbereich befindenden Leitungstrassen der Kabel Deutschland, der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

3. Artenschutzmaßnahmen extern

Für den Zeitraum zwischen den Abrissarbeiten und dem Neubau sind im unmittelbaren Umfeld (Radius 1.000 m) 16 Mauerseglerkästen an einem Bestandsgebäude nord- und/oder ostseitig gemeinsam anzubringen (CEF6).

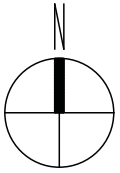
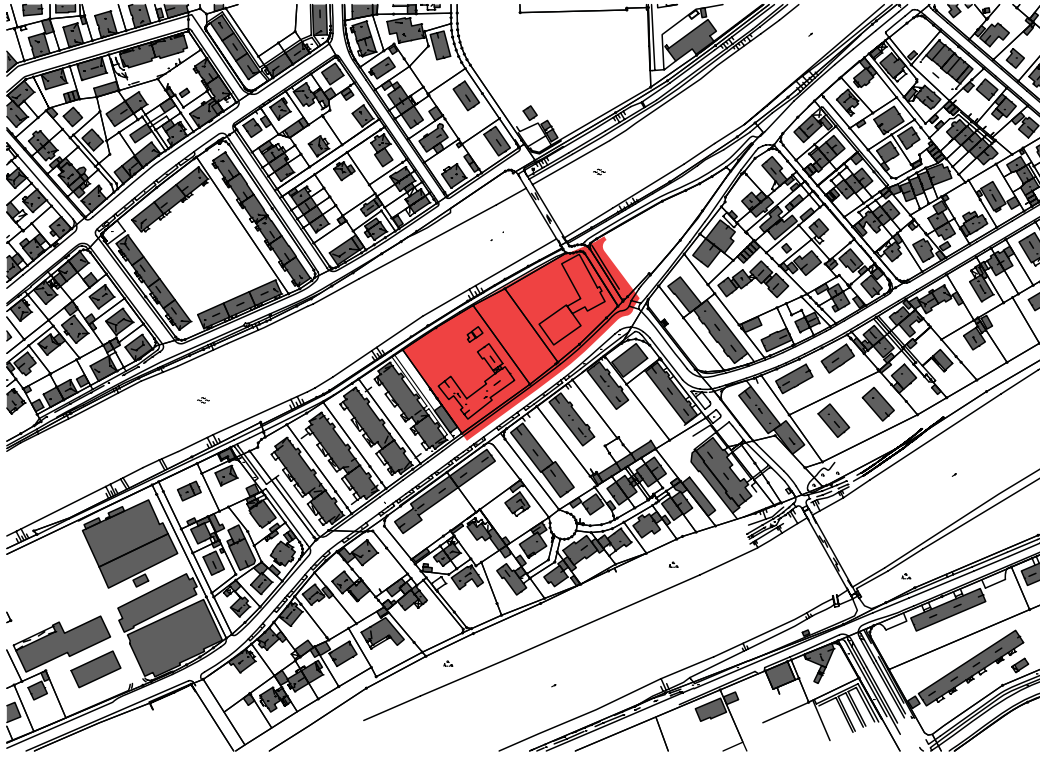
4. Versickerung

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.

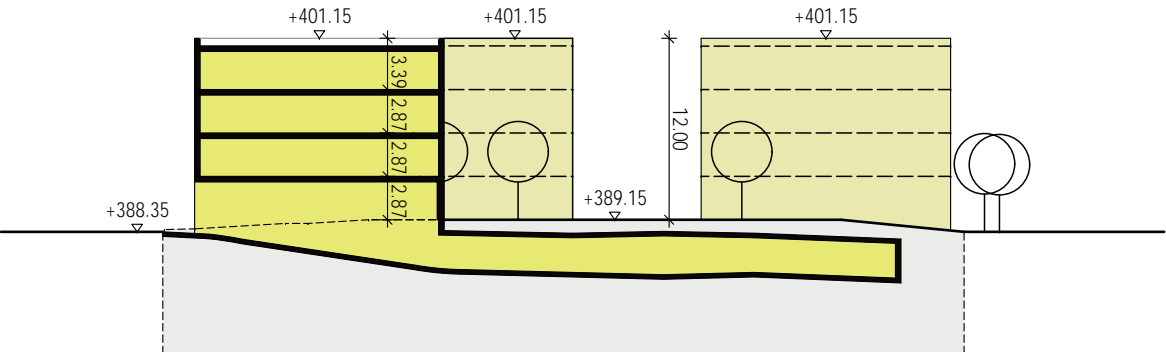
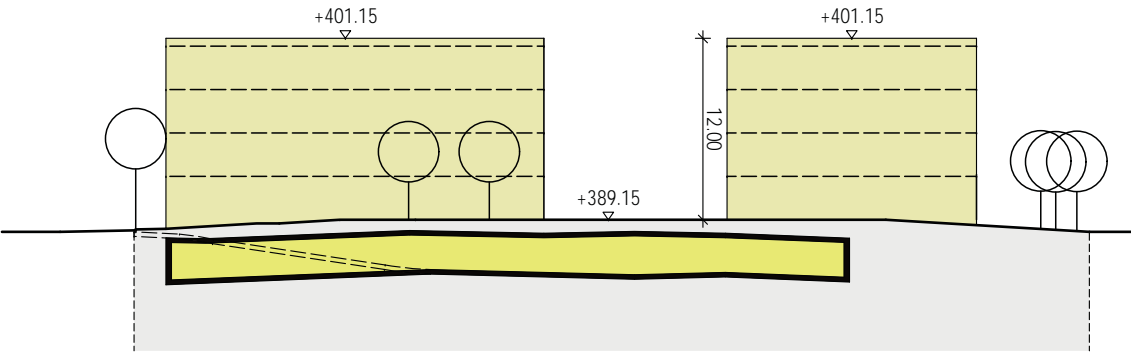
Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist ebenfalls unzulässig.

ÜBERSICHTSPLAN



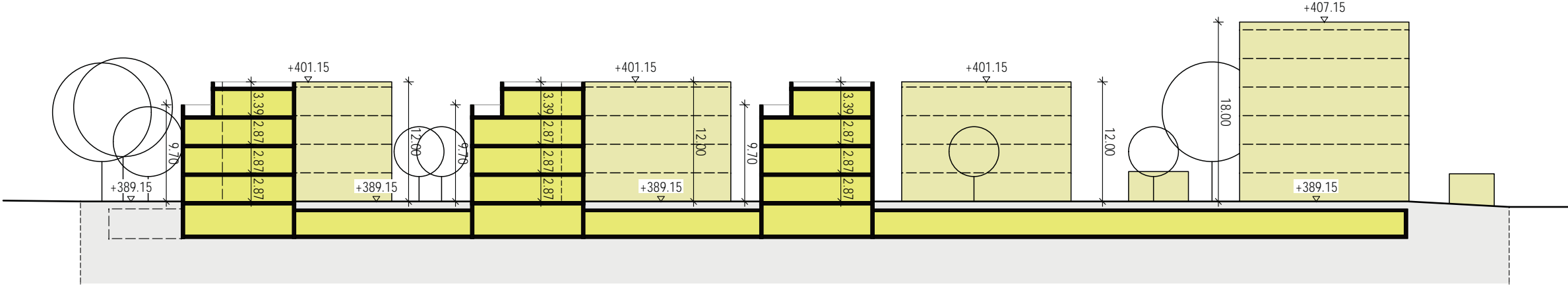
Lageplan 1:5000

FESTSETZUNGEN DURCH SCHEMASCHNITTE



SCHNITT A-A

SCHNITT B-B



SCHNITT C-C



- 928/4

KLEINE ISAR

892/5

892/4

891

889/1

899/2

889/2

889

Landshut, den 22.03.2018
 in der Fassung vom 22.03.2019,
 redaktionell geändert am 19.07.19
 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stand der Planunterlage: 22.03.2019

890

888

Maßstab 1:500

Plan zur genaueren Maßentnahme nicht geeignet!
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern!
 Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F.
 der Bekanntmachung vom 20.06.1990 (BGBl. I S. 132)

WA

T.G.

