

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 NR. 08-30/2

"Am Tal-Josaphat-Weg - Bereich Ost"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a 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 Aufstellung 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

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebilligt und hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 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 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Oberbürgermeister

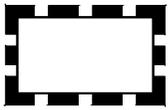
Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

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.

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



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



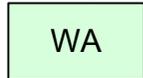
private Einfahrten, wasserdurchlässig



Einfahrt

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
(§ 3 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern

z. B: II

z. B: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GR

Grundfläche max. in m²

GF

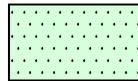
Geschoßfläche max. in m²

Grünflächen

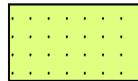
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünfläche



private Grünfläche überfahrbar, nicht einzäunbar



Fläche für die Landwirtschaft

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



Baulinie



Baugrenze



Firstlinie



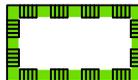
Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

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)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes



zu pflanzender Baum



zu erhaltender Baum



zu entfernender Baum

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Grünzone mit Hecke und Einfriedung (min. 2.0 m von Grundstücksgrenze)

Sonstige Planzeichen

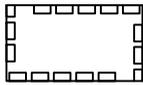
Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga Garage

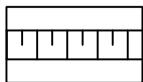


St

Stellplatz



Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-
rechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)



Böschung

Nachrichtliche Übernahmen



+396.00
mü.NN

Höhenangaben

Sonstige Festsetzungen

SD

Satteldach

FD

Flachdach, DN max 3°

DN 20°-25°

Dachneigung

AZ 1

Anbauzone 1, Dachbegrünung

AZ 2

Anbauzone 2

AZ 3

Anbauzone 3

WH

Wandhöhe maximal, gemessen in
Außenwandmitte ab
nächstgelegener Straßenoberkante

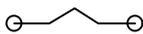
TH

Traufwandhöhe maximal,
oberkante Attika bei
Flachdächern

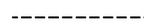


Schnitte

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen



Vorschlag einer
Grundstücksteilung

3456/1

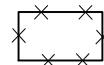
Flurstücksnummer



Parzellennummer

410.00

Höhenlinien



Abbruch baulicher Anlagen

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 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. Terrassen, aufgeständerte Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone

1.1. Außerhalb der Baugrenzen sind Terrassen nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 3,00 m vor die Außenwand des Hauptgebäudes vortreten und eine Fläche von max. 12 m² je zugehöriger Wohneinheit nicht überschreiten.

1.2. Aufgeständerte Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sind außerhalb der Baugrenzen nur in den festgesetzten Anbauzonen zulässig.

1.3. Balkonüberdachungen sind generell nicht zugelassen.

2. Garagen und Nebengebäude

2.1. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb des mit „Ga“ gekennzeichneten Bauraums zulässig. Wandhöhe an der Traufseite max. 3,00 m, gemessen in Garagenwandmitte ab nächstgelegener Straßenoberkante. Dachform FD mit extensiver Begrünung, DN max. 5% bzw. 3 Grad.

3. Gebäude

3.1. Die Wohngebäude dürfen in den Parzellen 1-3 bis zu 2 Vollgeschoße mit einer max. Wandhöhe von 8,25 m, in den Parzellen 4-8 bis zu 3 Vollgeschoße mit einer max. Wandhöhe an der Traufseite von 6,00 m aufweisen, gemessen an der straßenseitigen Außenwandmitte ab nächstgelegener Straßenoberkante.

4. Anbauzonen

4.1. Die Anbauzone „AZ 1“ ist mit maximal 53 m² Grundfläche für die Parzellen 1 - 3 im Norden und Osten entlang der Grundstücksgrenzen für folgende Nebennutzungen vorgesehen: Kellerersatz-/ Abstell-/ Trocken- und Heizungsräume, Überdachung des Eingangsbereich, Holzlager, Müllraum. Andere Nutzungen sind in „AZ 1“ unzulässig.

Dachform FD mit extensiver Begrünung. DN max. 5% bzw. 3 Grad. Wandhöhe maximal 3,00 m, min. 3 m unter der Traufwandhöhe des Hauptgebäudes.

4.2. In Anbauzone „AZ 2“ sind mit maximal 18 m² Grundfläche für die Parzellen 1 - 3 Terrassen oder, wenn wegen des Geländes erforderlich, auch aufgeständerte Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten bzw. Balkone bis zu einer Grundfläche von je 18 m² zugelassen. Balkonüberdachungen sind nicht zugelassen.

Dachform FD. DN max. 5% bzw. 3 Grad. Wandhöhe maximal 3,00 m, min. 3 m unter der Traufwandhöhe des Hauptgebäudes.

4.3. In Anbauzone „AZ 3“ sind mit maximal 24 m² Grundfläche für die Parzellen 4 - 8 Terrassen oder, wenn wegen des Geländes erforderlich, auch aufgeständerte Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten bzw. Balkone bis zu einer Grundfläche von je 24 m² zugelassen. Balkonüberdachungen sind nicht zugelassen.

Dachform FD. DN max. 5% bzw. 3 Grad. Wandhöhe maximal 3,00 m, min. 3 m unter der Traufwandhöhe des Hauptgebäudes.

5. Wohneinheiten

5.1. In den Parzellen 1 bis 7 ist pro Einzelhaus nur eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise sind zwei Wohneinheiten zulässig, soweit die Wohnfläche einer Wohneinheit weniger als 40 m² beträgt. In der Parzelle 8 sind 2 Wohneinheiten zulässig.

6. Gestaltung

6.1. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 25° auszuführen.

Gauben und Quergiebel (Zwerchhaus) sind nicht zulässig.

6.2. Als Dachüberstand der Hauptgebäude ist giebelseitig ein Ortgang-Dachüberstand von bis zu 1,00 m zugelassen. Traufseitig darf das Satteldach bis max. 0,70 m überstehen.

6.3. Die Garagengebäude und die Anbauzonen 1 sind mit extensiv begrünten Flachdächern zu planen und auszuführen. Eine Dachterrassennutzung im Bereich „AZ 1“ und „Ga“ ist unzulässig.

6.4. In Anbauzone „AZ 2 und 3“ können Terrassen mit einer Flachdachkonstruktion oder einem darüber liegenden Balkon überdacht werden. Balkonüberdachungen sind unzulässig.

7. Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen

- 7.1. Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel LWA \leq 50 dB (A)) verursachten Beurteilungspegel dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten:

Immissionsort im WA:

tags	(6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	49 dB(A)
nachts	(22:00 Uhr - 06:00 Uhr)	34 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die lärmtechnische Beurteilung erfolgt anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm, Fassung vom 26.08.1998).

Es dürfen nur dem Stand der Schallschutztechnik entsprechende Wärmepumpen errichtet werden.

D: HINWEISE DURCH TEXT

1. Energie

- 1.1. 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 gesetzlichen Umfang genutzt werden. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

2. Baugrund

- 2.1. Es wird dem Grundstückseigentümer empfohlen, zur endgültigen Klärung der Untergrund- und Versickerungsverhältnisse für jede Parzelle gesondert Bodengutachten zu erstellen.

3. Ver- und Entsorgungsanlagen

- 3.1. Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden. Im Falle von Neu- oder notwendiger Umverlegung von Ver- oder Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen Leistungsträger rechtzeitig zu informieren (Kabel Deutschland: Beauftragung mind. 3 Monate vor Baubeginn; Deutsche Telekom: Vorlaufzeit mind. 4 Monate).

4. Erdwärme / Heizölverbrauchsanlagen

- 4.1. 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.

5. Immissionen durch Landwirtschaft

- 5.1. Aufgrund der Lage des Wohngebietes im Übergangsbereich zum Außenbereich mit bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben wird darauf hingewiesen, dass mit gelegentlichen Geruchsimmissionen im zulässigen Maße sowie mit Tiergeräuschen (z.B. Hahnenkrähen in der Nachtzeit) zu rechnen und dies zu dulden ist. Die landwirtschaftlichen Arbeiten können auch an Sonn- und Feiertagen erfolgen.

6. Denkmalschutz

- 6.1. Baudenkmäler
Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art.4-6 DSchG wird hingewiesen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass bei bestehender Sichtbeziehung zwischen diesen Denkmälern und den Neubauvorhaben eine Betroffenheit vorliegt und die Neubauvorhaben dann gemäß Art. 6 DSchG dem Erlaubnisvorbehalt unterliegen.

6.2. Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

E: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Einfriedungen

- 1.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nicht einzäunbar.
- 1.3. Einfriedungen privater Grünflächen zu den öffentlichen Flächen sind als einheitliche Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von max. 1,20 m ohne Sockel oder als Metallzäune erlaubt. Die gleiche Höhe von 1,20 m ohne Sockel gilt auch für zusätzlichen Maschendrahtzaun zwischen den Parzellen. Zulässig sind aber auch freiwachsende oder geschnittene Hecken mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Arten für Heckenpflanzung gemäß Artenliste).
- 1.4. An den fünf südlichen Grundstücken wird zum Naturraum des Tal-Josaphat-Weg hin ein mindestens 2,00 m breiter Grünstreifen als Grünzone an der Grundstücksgrenze vorgeschrieben. Hierbei ist eine durchgehende Hecke zu pflanzen (Arten für Heckenpflanzung gemäß Artenliste) und durch eine entsprechende Einfriedung vom übrigen Grundstück (mind. 2,00 m von der Grundstücksgrenze) abzutrennen.

2. Private Verkehrsflächen

- 2.1. Private Verkehrsflächen wie Zufahrten zu den Garagen, Stellplätze / Stellflächen, Zugänge, Hausvorzonen, Fußwege sowie Pflegewege sind in wasserdurchlässiger oder wassergebundener Bauweise auszuführen, z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen oder wassergebundene Decke.

3. Versickerung von Niederschlagswasser

- 3.1 Das anfallende Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser darf nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert werden.
- 3.2 Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser sowie das Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke soll zentral vor Ort versickert werden.

4. Öffentliche und private Grünflächen

- 4.1. Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung notwendiger Wege, Zufahrten und Terrassen möglich.
- 4.2. Nicht überbaute öffentliche Straßenverkehrsflächen sind als Wiesen- bzw. Rasenfläche mit Baumpflanzungen zu entwickeln und zu pflegen.
- 4.3. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist unabhängig von den als zu pflanzen festgesetzten Bäumen ein standortgerechter, heimischer, Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Anderweitig auf dem Grundstück als zu pflanzen festgesetzte Bäume bleiben hierbei unberücksichtigt.
- 4.4. Bei Ausfall von Pflanzungen ist gleichwertig in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nach zu pflanzen.

5. Baumpflanzungen

- 5.1. Als Pflanzqualität für Baumneupflanzungen gilt min. H 3xv, STU 18-20 auf öffentlichen Grünflächen und H 3xv, STU 16-18 auf privaten Grünflächen.
- 5.2. Zur Eingrünung der Erschließungsstraße ist ein Baum aus der, der Begründung als Anlage beigefügten Artenliste für Gehölzpflanzungen zu pflanzen.
Der Wurzelraum von Straßenbäumen ist gegenüber unterirdischen Leitungstrassen entsprechend zu sichern, z.B. durch Rhizosperrern (siehe auch Ziff. 1 der Hinweise zur Grünordnung).
- 5.3. Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig.
- 5.4. Bäume sind so zu pflanzen, dass sie gem. Baumschutzverordnung der Stadt Landshut zu Versorgungstrassen mind. 2,50 m Abstand haben.
Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind im Einvernehmen mit den Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen (siehe Hinweise Nr. 1 zur Grünordnung).
- 5.5. 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. 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 in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm an derselben Stelle nach zu pflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung von Gehölzen in derselben Anzahl und in der gleichen Art in der Qualität 3xv 100-125 cm an derselben Stelle zu ersetzen.
- 5.6. Die festgesetzten bzw. vorgesehenen Bäume (vgl. Grünordnung, Pflanzliste) sind innerhalb von 6 Monaten nach Baufertigstellung bzw. Datum in der Anzeige der Nutzungsaufnahme auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen.

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

- 6.1. Der Bedarf von 0,2 ha wird östlich des Geltungsbereichs realisiert.

F: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

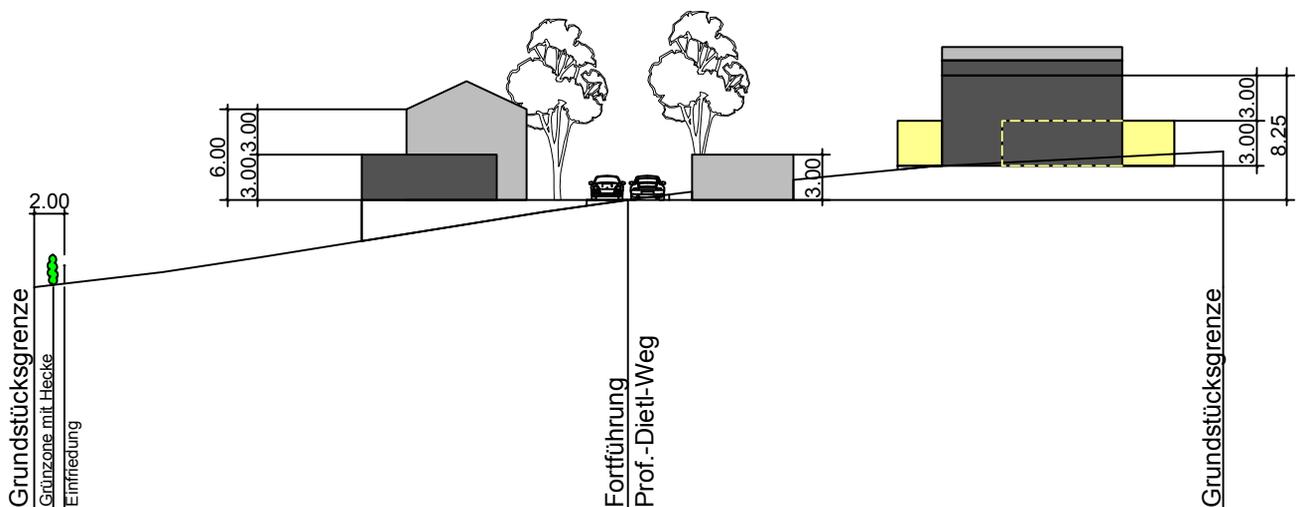
1. Gehölzpflanzungen

- 1.1. 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.
- 1.2. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

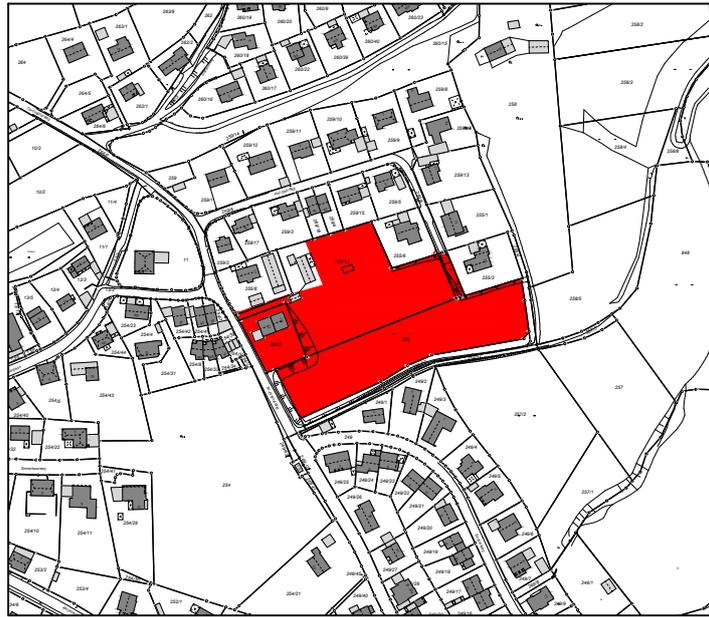
3. Schutz des Oberbodens

- 3.1. Um den Hang in seinem Gefälle möglichst wenig zu beeinträchtigen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur im Bereich der Gargenzufahrten zulässig. Für den restlichen Bereich der privaten Grundstücksflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein max. Maß von 0,5 m zu begrenzen. Großflächige Geländeänderungen sind auf den Grundstücken unzulässig.
- 3.2 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. Oberbodenablagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3,00 m, einer Kronenbreite von 1,00 m und einer Höhe von max. 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1,00 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.

G: HINWEISE - SCHEMASCHNITT

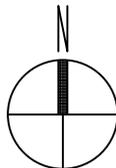


ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



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)



Landshut, den 28.09.2016
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Stand der Planunterlage: 09 - 2015

geändert am: 04.05.2018_{SF}
27.05.2019

