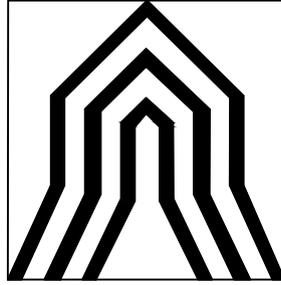


**Stadt
Landshut**

AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG



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:

DECKBLATT NR. 33 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 07-85

"AULOH"

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 17.05.2019 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am 17.05.2019 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 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 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 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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)
zulässig sind ausschließlich Anlagen gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO

II

Anzahl Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 2

GR

Grundfläche max. in m²

GF

Geschossfläche max. in m²

TWH

Traufwandhöhe max. in m über Fertigfußboden (FFB OK EG)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



Baugrenze



offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

WE 5

Anzahl der Wohneinheiten z.B. 5

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

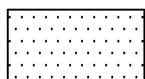
(§ 5 Abs. 2, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Container-/ Abfallbehälterstandorte (privat)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



private Verkehrsfläche

Grünflächen

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



private Grünfläche

Sonstige Planzeichen



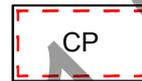
Firstlinie

SD 42°

Satteldach mit Dachneigung, z.B. 42°

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Carport



Stellplatz



Fahrradstellplätze, Überdachung möglich

Ga

Garage



Einfahrt

482.20
▽

Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden (FFB OK EG) in müNN z.B. 482,20m üNN

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)

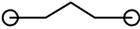


zu pflanzender Baum



zu erhaltender Baum

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen		Abbruch baulicher Anlagen
681/21	Flurstücksnummer		Baum Bestand
	Vorschlag einer Grundstücksteilung		Parzellennummer
	Hauptgebäude Bestand		Spielplatz
	Nebengebäude Bestand		

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 26.03.2019 (GVBl. S. 98), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Gebäude

Bei Gebäuden, für die nur eine Wohneinheit zulässig ist, kann zusätzlich eine Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von unter 40m² zugelassen werden.

Die Errichtung von Balkonen außerhalb der überbaubaren Flächen ist zulässig, soweit sie nicht mehr als 2,00m von der Außenwand hervortreten, und zwar in folgendem Umfang:

- bei den Parzellen 1 und 3 pro Geschoss 2 Balkone auf der Südostseite mit einer Breite von jeweils max. 4,00m
 - bei den Parzellen 2 und 4 ein Balkon im 1. Obergeschoss auf der Südwestseite mit einer Breite von max. 4,00m
 - bei der Parzelle 5 ein Balkon im 1. Obergeschoss auf der Südostseite mit einer Breite von max. 4,00m
- Die Balkone dürfen überdacht werden (Material: Glas, Neigung max. 5°).

Quergiebel sind nicht zulässig; Schleppegauben sind, an Gebäuden mit einer festgesetzten Dachneigung von 42° zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 5m der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen und ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4m² beträgt; Dachflächenfenster sind an allen Gebäuden zugelassen.

Dachüberstände: Organg max. 0,30m; Traufe max. 0,50m

Kollektorflächen auf den Hauptgebäuden zur Solarenergienutzung sind zulässig. Bei Verwendung von Sonnenkollektoren sind min. 50cm Abstand zur Traufe oder Organg einzuhalten sowie Kollektoren zu wählen, die sich der Struktur der Dacheindeckung anpassen. Aufständungen sind unzulässig.

2. GRZ

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 660m² überschritten werden darf.

3. Garage, Carport und Fahrradstellplätze

Dachform: Flachdach, extensiv begrünt, max. Neigung 3°

Wandhöhe: max. 3,0m

4. Immissionsschutz

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel $LWA \leq 50 \text{ dB(A)}$) 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)

5. Verkehrsflächen und Beläge

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster-/ Plattenbelägen mit Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Kiesflächen).

Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich auf den gemäß Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

D: HINWEISE DURCH TEXT

1. Energie

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

2. Baugrund

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

3. Wasserdichte Bauweise

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

4. Wasserhaltung

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 auf der Internetseite der Stadt Landshut (<http://www.landshut.de>) erhältlich.

5. Leitungsanlagen

In der Stauseestraße befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Vodafone Kabel Deutschland GmbH und der Deutschen Telekom. Die Anlagen sind bei Bautätigkeit zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig (vier Wochen) vor Baubeginn Abstimmungen mit den Stadtwerken Landshut und der Deutschen Telekom herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Februar 2013) zu beachten. Die Ver- und Entsorgungsanlagen für die Parzellen 2 und 4 sind durch eine privatrechtliche Einigung zu sichern.

6. 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.

7. Erschließung Parzellen 2 und 4

Die Erschließung der Parzellen 2 und 4 ist durch die Eigentümer eigenverantwortlich rechtlich zu sichern.

E: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Private Grünflächen

1.1 Pflanzungen

Pro angefangener 200m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum mit mindestens zweiter Wuchsklasse (Stammumfang 16 - 18 cm) oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Die durch Planzeichen als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzten Bäume werden hierbei berücksichtigt. Nicht überbaute, private Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Kiesschüttungen sind unzulässig.

1.2 Pflanzgebot

Die als zu pflanzen festgesetzten Bäume sind innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der Nutzung auf den jeweiligen Parzellen, herzustellen bzw. zu ersetzen.

1.3 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 festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18cm an derselben Stelle nachzupflanzen.

2. Einfriedungen

2.1 Bauliche Einfriedungen sind offen (licht- und luftdurchlässig) herzustellen. Zur baulichen Einfriedung von Baugrundstücken sind ausschließlich Zäune aus Holzlatten oder Staketen, Metallzäune und Maschendrahtzäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,10m zulässig.

2.2 Als ergänzende oder alleinige Einfriedungen sind weiterhin Hecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste (siehe F, Ziffer 2) in geschnittener und/oder freiwachsender Form, Höhe max. 2,0m zulässig.

2.3 Einfriedungen haben eine Bodenfreiheit von mindestens 10cm einzuhalten. Sockel sind unzulässig.

F: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Baumstandorte und Baumschutz / Artenschutz

Standorte für Bäume in den privaten Flächen 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. Zum Schutz für im Gehölz brütende Vogelarten hat das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis Ende Februar) in Absprache mit dem FB Naturschutz zu erfolgen.

2. Artenliste

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

Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung des Spielplatzes auf Pflanzen zu verzichten, die in der beim Giftinformationszentrum (GIZ) Nord verfügbaren Liste der giftigen Pflanzen aufgelistet sind. Die Liste kann online abgerufen werden unter:

<https://www.giz-nord.de/cms/index.php/liste-giftiger-pflanzenarten.html>.

3. **Versickerung**

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist im Bereich des Bebauungsplanes durch Satzung verboten. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück trotzdem nicht möglich sein, kann mit den Stadtwerken ausnahmsweise und nur im Einzelfall auf Nachweis (z.B. durch ein geeignetes Bodengutachten) eine Sonderregelung getroffen werden, die das Einleiten von Niederschlagswasser in die Kanalisation erlaubt. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

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.

4. **Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung**

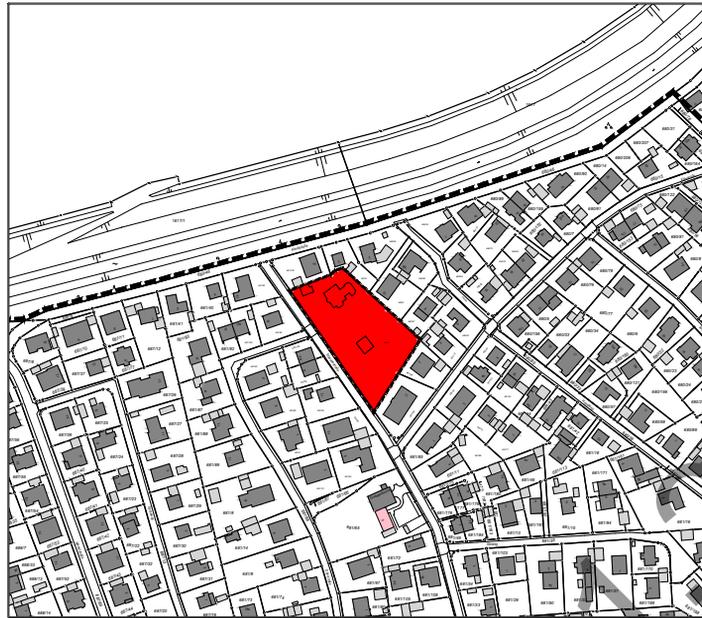
Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5m 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.

5. **Kinderspielplatz**

Werden Gebäude mit insgesamt mehr als drei Wohnungen errichtet, so ist auf dem Baugrundstück ein Spielplatz nach Art. 7 (3) BayBO anzulegen und zu unterhalten. Bei der Anlage der Spielplätze ist der Richtwert von 1,5 qm Spielfläche je 25 qm Wohnfläche einzuhalten. Die Spielplätze sind mit Spielelementen und -geräten aus geeigneten Werkstoffen nach DIN 18034 auszustatten. Die Bekanntmachung des BStMLU vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist in Nachbarschaft der Spielplätze zu beachten (LUMBL Nr. 7 / 8 vom 27.08.1976).

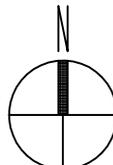
ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



STAND BS 31.01.2020

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 27.09.2019
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Stand der Planunterlage: 10 - 2018

