

Stadt
Landshut

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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

DECKBLATT NR. 5 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 03-7

"Nördlich Wolfgangsiedlung - südlich Frauenleite"

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



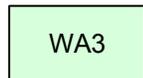
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes

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

z.B: II

z.B: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GR

Grundfläche max. in m²

GF

Geschoßfläche max. in m²

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



Baugrenze



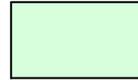
offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

Grünflächen

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



private Grünfläche



private Grünfläche nicht einzäunbar

Sonstige Festsetzungen

SD

Satteldach

PD

Pultdach

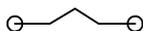
WD

Walmdach

FD

Flachdach

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1

Flurstücksnummer

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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

Folgende Festsetzung des Bebauungsplanes 03-7 "Nördlich Wolfgangsiedlung - südlich Frauenleite" werden geändert:

Bisher:

- 2.3.1. Es wird Doppelhausbebauung festgesetzt
- 2.3.3. Es wird als Dachform für die Hauptbaukörper Zeltdach und für die Garagen Sattel- oder Flachdach festgesetzt.
- 2.3.4. Für Sattel- und Zeltdächer wird eine Dachneigung von 15-20° und für Flachdächer eine Dachneigung von 0-5° festgesetzt.
- 2.3.5. Es sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude (Doppelhaushälfte) zulässig
- 2.3.7. Doppelhäuser wie auch Garagen sind profiligleich anzubauen und in der Farb- und Materialwahl zu gesalten

Neu:

- 2.3.1. Es wird offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt.
- 2.3.3. Es wird als Dachform für die Hauptbaukörper Walmdach sowie Satteldach und für die Garagen Sattel- oder Flachdach festgesetzt.
- 2.3.4. Für Sattel- und Walmdächer wird eine Dachneigung von 15-20°, und für Flachdächer eine Dachneigung von 0-5° festgesetzt.
- 2.3.5. Es sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude (Einzelhaus) zulässig.
- 2.3.7. Garagen sind profiligleich anzubauen und in der Farb- und Materialwahl zu gesalten

Zusätzlich wird Festgesetzt:

- 2.3.8. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Gültigkeit der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO angeordnet.

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)

Ansonsten gelten für das Deckblatt Nr. 5 weiterhin die textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 03-7 und des Deckblattes 3 unverändert weiter.

D: HINWEISE DURCH TEXT

Energie

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 in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Wasserdichte Bauweise

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

Leitungsanlagen

Im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Deutschen Telekom AG und von Kabel Deutschland. 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 DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

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.

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.

Hochwasser

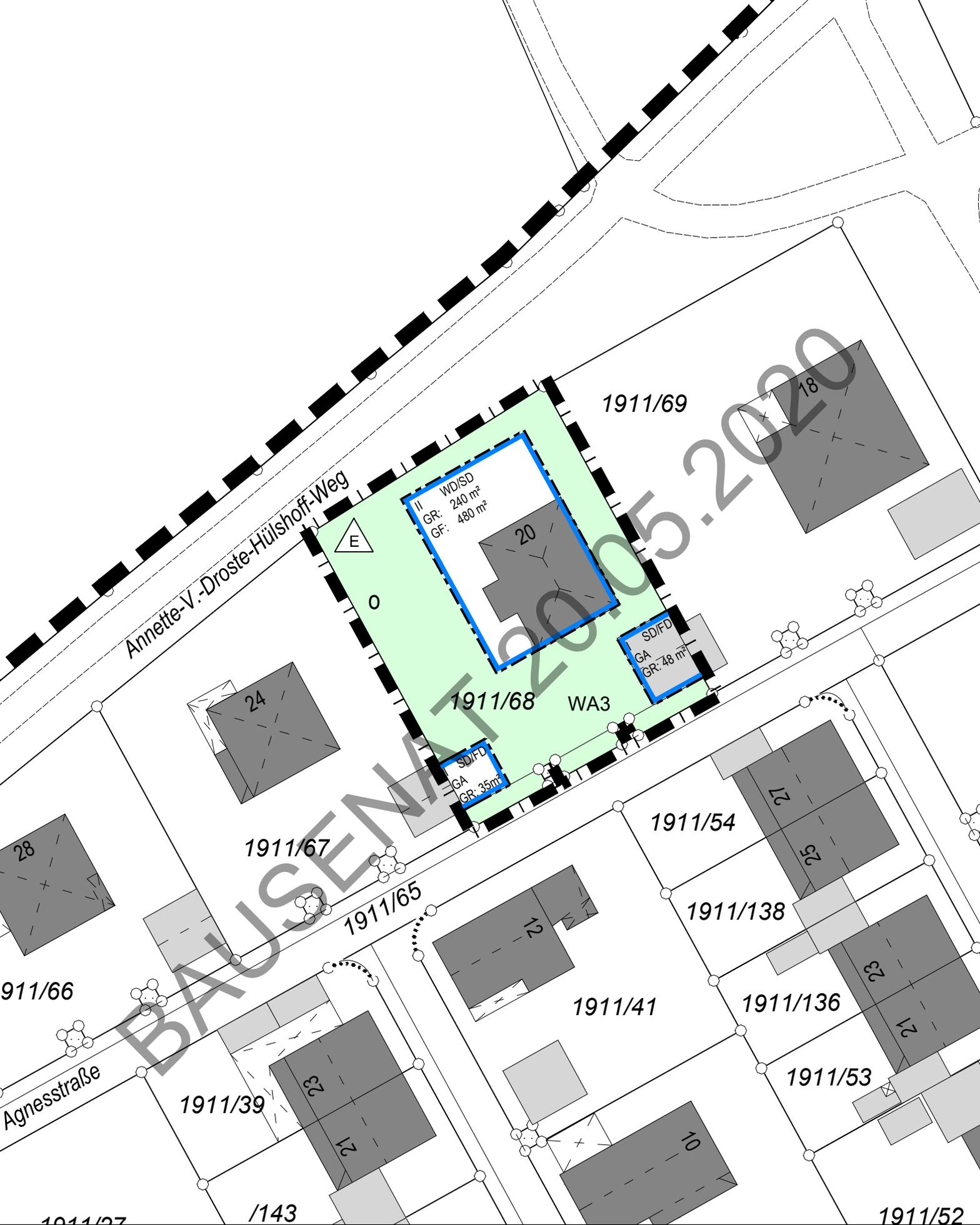
Das Planungsgebiet kann von einem extremen Hochwasser der Pfettrach betroffen sein. Der Wasserstrand kann in einem solchen Fall bei bis zu 391,15m üNN liegen. Genauere Informationen dazu sind - von jedem Bürger einsehbar - im Internetdienst Überschwemmunggefährdete Gebiete oder im Internetdienst Umweltatlas Bayern des Landesamtes für Umwelt enthalten. Umweltatlas Bayern:

https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de

Aufgrund dieser Situation sind vom Planer Maßnahmen zu treffen, um das Hochwasserrisiko durch eine hochwasserangepasste Bauweise entsprechend zu berücksichtigen. Das Wasserwirtschaftsamt Landshut kann bei Fragen der Planer beraten.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 2500





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 13.12.19
 Amt für Stadtentwicklung
 und Stadtplanung

Stand der Planunterlage: 11 - 2019

geändert am: