

Stadt
Landshut

Planung : Burkhardt | Engelmayer | Mendel
Landschaftsarchitekten Stadtplaner PartmbB
Fritz-Reuter-Straße 1
81245 München

Robert Meyer und Tobias Karlhuber Architekten PartmbB
Klenzestraße 38
80469 München

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 Art. 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) 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:

Bebauungsplan Nr. 03/70a

**"Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes"
- Teilbereich a mit integriertem Grünordnungsplan
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Für die Aufstellung des Entwurfes:

Landshut den
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut den
Baureferat

Geiner
Amtsleitung

Doll
Ltd Baudirektor

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB vom Stadtrat am 01.12.2017 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 28 am 11.12.2017 bekanntgemacht.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am 10.04.2019 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 07.05.2019 bis 14.06.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 10 am 29.04.2019 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

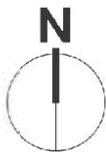
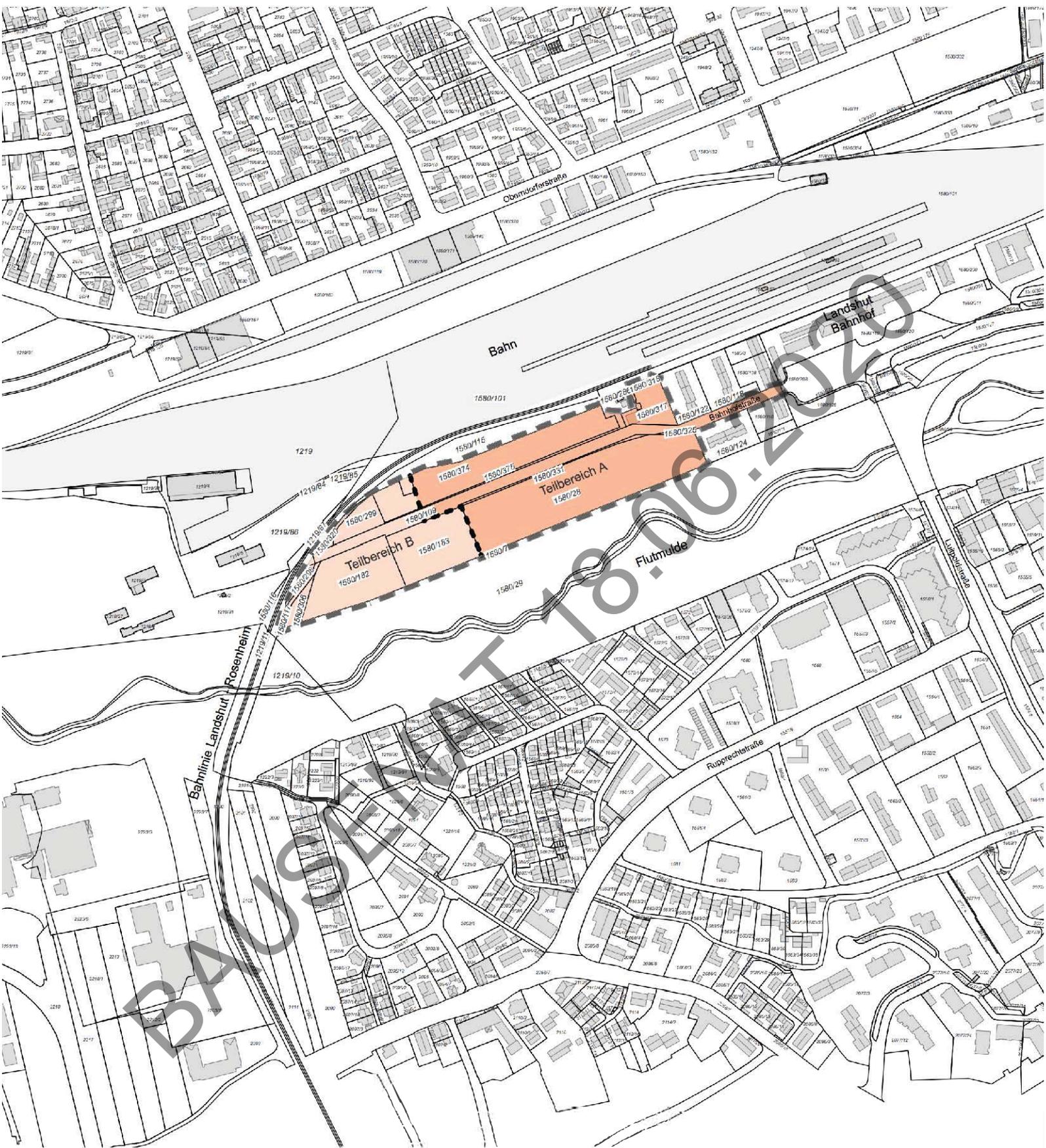
Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

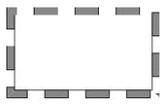
Oberbürgermeister

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.



Maßstab M 1:5.000

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



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



Teilung des Bebauungsplans

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 (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 u. 3 BauNVO)



Urbanes Gebiet (nördlich gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2, 3, 4, 5 BauNVO südlich gemäß § 6a Abs. 1, 5 BauNVO)



Anzahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben

z.B. II

Vollgeschosse als Höchstgrenze

GR

Grundfläche max. in m²

GF

Geschoßfläche max. in m²

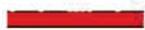
WH_{MAX}

Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt

maximale Geländehöhe über NN

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



Baulinie, festzusetzende



Baugrenze, festzusetzende

Aufschiebend bedingtes Baurecht

(§ 9 Abs. 2 BauGB)



Fläche mit aufschiebend bedingten Nutzungen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeindebedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

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



Spielplatz

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Private Verkehrsfläche, Eigentümerweg



Fuß- /Radweg



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

EW

Eigentümerweg



Verkehrsberuhigter Bereich



Fußgängerbereich/Quartiersplatz

Grünflächen

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



Privat zu begrünende Fläche



Flächen für Wohnungsgärten



Öffentliche Grünfläche

ö

Öffentlich

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)



Flächen landschaftlich zu gestalten und zu begrünen
Festsetzung durch Grünordnung Nr. 10,8



Zu pflanzender Baum, festgesetzt
Festsetzung durch Grünordnung Nr.10.5



Zu pflanzender Baum
Festsetzung durch Grünordnung Nr.10.10



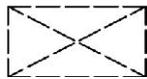
Zu erhaltender Baum, festgesetzt

Sonstige Planzeichen

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



Tiefgarage



Durchfahrt, lichte Höhe 3,50 m



Tiefgarageneinfahrt



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz, Planzeichen A
Lärmschutzwand



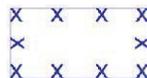
Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz, Planzeichen B



Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz, Planzeichen C



Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz, Planzeichen D



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Sonstige Festsetzungen

NG Nebengebäude

FD Flachdach DN max. 5 %, extensiv begrünt

DT Dachterrasse, max. zulässige Tiefe 3,0 m



Schnitte

◆ 392,20m

Planungshöhe

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen



Bestandsgebäude



dauerhaft nicht im Sinne des § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freistellungsfähig



Baukörpervorschlag



Private Verkehrsfläche / Wohnwege / DB Wirtschaftsweg aus Bestand



Stellplatz privat



Aufstellfläche für Mülltonnen am Abholungstag, privat



Bestehende Grundstücksgrenzen Flurstücksnummer



Gebäudenummer



Feuerwehr Fahrspur, Aufstellflächen nach DIN 14090



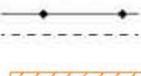
Sparten vodafone, zu erhalten



Trafostation



Bahnstrommast



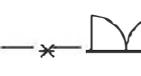
Bahnstromleitung 15 KV mit Sicherheitsbereich



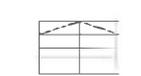
Schutzzonen Bahnanlagen
z.T. nachrichtlich übernommen aus Plan. IBBNr. 36000062 vom 26.09.2005



Signalanlage Bahn



Zaun mit Tor



Treppenstufen



Stützwand, Niveausprünge, Höhe kleiner 0,5 m



Geschützter Landschaftsbestandteil



Bestandsbaum



Wendehammer für Abfallsammelfahrzeug



Bestandsstraße



Vorhaldebereich



Bestandshöhe

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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

§ 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Festgesetzt werden die 2 Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und das Urbane Gebiet MU Süd gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 und 5 BauNVO sowie das Urbane Gebiet MU Nord gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2, 3 und 5 BauNVO. Im Urbanen Gebiet MU Nord sind Einzelhandelbetriebe ausnahmsweise zugelassen, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.
- 1.2. In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden, die anteilig mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Die Mindestanteile der geförderten Wohnraumgeschossfläche (GF) betragen 30 % der Geschossfläche je Baufeld.
- 1.3. Im Baugebiet MU Süd ist im Erdgeschoß ausschließlich die Nutzung Kindertageseinrichtung für soziale Zwecke als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche und im 1. Obergeschoss die Nutzung Kindertageseinrichtung oder Wohnen zulässig. Im 2. und 3. Obergeschoss ist ausschließlich Wohnen zulässig.

§ 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Die im Plan festgesetzte zulässige Grund- bzw. Geschossfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten und im Urbanen Gebiet durch folgende Nutzungen überschritten werden:
 1. Kinderwagen- und Fahrrad – und Müllräume, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang in das Erdgeschoss integriert sind; die zulässige Geschossfläche darf um maximal 50m² pro Treppenhaus überschritten werden.
 2. Gemeinschaftsräume; die zulässige Geschossfläche darf um maximal 50m² je Baufeld überschritten werden.
 3. Balkone und Außentreppen als Rettungswege für den vorbeugenden Brandschutz für die Kinderbetreuungseinrichtung im MU Nord, sind bis zu einer Überschreitung von 2 m über der Baulinie oder Baugrenze zulässig
- 2.2. Die im Plan festgesetzten Grundflächen (GR) dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt
 1. 1.880m² im WA 3
 2. 1.755m² im WA 4
 3. 740m² im MU Nord
 4. 240m² im MU Südüberschritten werden.

§ 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1. Innerhalb der Bauräume ist die mit einer Baulinie festgesetzte Straßenrandbebauung durchgängig und ohne Zwischenräume zu errichten.
- 3.2. Für Kindertageseinrichtungen ist im Bereich der Außenspielflächen eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen vor den Gebäuden zulässig.
- 3.3. Überschreitungen der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen
 1. durch ebenerdige Licht- und Lüftungsschächte um bis zu 1,25 m Länge und in untergeordneter Breite,
 2. durch Balkone maximal um bis zu 2,0m auf einem Drittel der jeweiligen Gesamtwandlänge, auf Privatgrund und nur in den westlichen und südlichen, der Straße abgewandten Fassaden,
 3. durch Terrassen ausschließlich im Bereich der dargestellten Wohnungsgärten um maximal 3,0 m und in untergeordneter Breite,sind zulässig.
- 3.4. In den Baugebieten WA 3 und WA 4 ist bei den Gebäuden Nr. 12, 13, 14, 17, 18 und 19 das oberste Vollgeschoss als Terrassengeschoss auszubilden. Im Bereich der Terrassen ist das Terrassengeschoss um mindestens 3,0 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückzusetzen.
- 3.5. Bei der Planung und Ausführung der elektrischen Stromversorgung, insbesondere dessen Erdungssystem, Gebäudestromverteilung und Heizungssystem, ist eine Einkopplung von vagabundierenden Rückströmen aus dem Bahnstrom in die Stromnetze zu vermeiden.

§ 4. Nebenanlagen

- 4.1. Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO außerhalb der Bauräume sind ausgeschlossen, soweit es sich nicht um folgende Anlagen handelt:
 1. Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtung (Außenspielgeräte, Geräteschuppen und die Beschattung durch Sonnensegel)

2. Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze)
3. Tiefgaragen Zugänge / Notausgänge, auf der Platzfläche im MU Nord,
4. Be- und Entlüftungen der Tiefgaragen und Kellerräume,
5. Fahrradstellplätze für Besucher als nicht überdachte Fahrradabstellanlagen, gemäß § 8 dieser Satzung,
6. Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag an den Tiefgaragen Zu- und –Ausfahrten,
7. Unterirdische Nebenanlagen, Fahrradabstellanlagen und Kellerräume innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen
8. Ein eingeschossiger Pavillon zur Gemeinschaftsnutzung mit einer max. Größe von 20 m² in den Baugebieten WA 3 und WA 4.
9. Geräteschuppen, allerdings nur auf der gebäudeabgewandten Seite der festgesetzten Flächen für Wohnungsgärten, als demontierbare Holzschuppen ohne Betonboden, bis zu einer max. Grundfläche von 2 m² pro Garten und jeweils nur einer pro Garten.

4.2. Nebenanlagen sowie Geräteschuppen sind mit einer Breite/Höhe 1,0 m x 2,5 m mit der Ausbildung als Flachdach (Neigung 5%) innerhalb eines Bauraumes einheitlich in Material und Bauweise zu gestalten.

§ 5. Höhenlage Gebäude

5.1. In den Baugebieten WA3 und WA4 ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden) FFB für Wohnungen mindestens 0,5 m über der Bezugshöhe zu errichten. Die Bezugshöhe ist auf 391,75 m festgesetzt.

§ 6. Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung

6.1. Dachaufbauten sind in allen Baugebieten ausgeschlossen.

6.2. Technische Dachaufbauten sind zulässig, soweit sie

1. In ihrer vollen Höhe je Dach einheitlich eingehaust sind,
2. je Dach insgesamt 15 % der jeweiligen Dachfläche der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten und eine Höhe von 1,5 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten oder
3. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m ohne Flächenbegrenzung, auf den Gebäuden mit V und IV Geschossen
4. Sichtschutzelemente mit einer Höhe von bis zu 2,0 m zwischen aneinandergrenzenden Freiflächen
5. zur Nutzung von Freibereichen erforderliche Absturzsicherungen.

6.3. Technische Dachaufbauten sind mindestens um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von der Gebäudekante abzurücken, zur Nutzung von Freibereichen erforderliche Sichtschutzelemente sind mindestens um 1,0 m von der Gebäudekante abzurücken.

6.4. Im Anschluss an aufgehende Baukörper sind nutzbare Freibereiche auf den Dächern in einer Tiefe von 2 m ab Kante des aufgehenden Baukörpers zulässig.

6.5. Dachterrassen sind von darunterliegenden Terrassengeschossen mindestens 2,0 m abzurücken.

6.6. Im Plangebiet sind alle Dachflächen der Gebäuden als begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 10 cm Substratauflage so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine extensive Begrünung gewährleistet ist. Diese muss auf Dauer erhalten werden.

6.7. Abweichend von Absatz 6 sind Ausnahmen zulässig für die als Terrassen genutzten Dachfläche.

§ 7. Werbeanlagen

7.1. Werbeanlagen sind nur im MU Nord und

1. nur in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen in Waagerechtschrift,
2. mit einer Höhe von höchstens 0,5 m und einer Länge von höchstens 2,0 m,
3. nur am Ort ihrer Leistung zulässig, Fremdwerbung ist allgemein unzulässig,
4. je Ort einer Leistung nur in der Einzahl,
5. nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses,
6. nicht in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselwerbeanlagen, nicht mit Laser- oder Reflexeffekten oder sich bewogender Werbeanlagen und
7. nicht freistehend

zulässig.

§ 8. Tiefgaragen, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Zufahrten, Umwelteffiziente Mobilität

8.1. Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Landshut in der jeweils geltenden Fassung erforderlichen Stellplätze sind in allen Baugebieten in Tiefgaragen unterzubringen.

8.2. Die Tiefgaragen Zu- und –ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.

8.3. Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mit mind. 0,6 m durchwurzelungsfähigen Bodenaufbau zu überdecken.

- 8.4. Zufahrten, Stellplätze und Fahrradstellplätze außerhalb von Tiefgaragen sind mit Pflaster, Verbundsteinen oder in ähnlicher luft- und wasserdurchlässiger Ausbaueise (Rasenkammersteine, breittufiges Pflaster, versickerungsfähiges Pflaster o. ä.) herzustellen.
- 8.5. Besucherstellplätze sind innerhalb der privat zu begrünenden Flächen, entlang der Bahnhofstraße, gemäß der GaStellV herzustellen.
- 8.6. Erforderliche Fahrradstellplätze sind innerhalb der Gebäude oder in Tiefgaragen nachzuweisen.
- 8.7. In den Allgemeinen Wohngebieten und im MU Nord sind auf den gesamten Baugrundstücken offene Fahrradstellplätze für maximal 10 Fahrradstellplätze je Hauseingang zulässig, wenn sie in räumlichen Zusammenhang mit Hauseingängen stehen und mit den Belangen der Grünordnung vereinbar sind.
- 8.8. Im Bereich der Kita MU Süd sowie im Bereich der Kita MU Nord sind jeweils Fahrradstellplätze für maximal 10 Fahrradstellplätze zulässig.

§ 9. Feuerwehrzufahrten

- 9.1. In den Baugebieten WA3 und WA 4 ist die Anleiterbarkeit über innere private Erschließungswege zu gewährleisten.
- 9.2. Die privaten Erschließungswege, die der Feuerwehr zum Anleiten an die Gebäude dienen, müssen den Richtlinien der Feuerwehr entsprechend ausgebildet werden und sind höhengleich an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen.

§ 10. Grünordnung allgemein

- 10.1. Die gemäß den § 11 bis 13 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Wohnnutzung der Wohngebäude herzustellen.
- 10.2. 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 innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart sowie in der festgesetzten Qualität an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung entsprechend der festgesetzten Arten und Qualitäten zu ersetzen.
- 10.3. Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten.
- 10.4. Für die im Plan als „zu pflanzen“ festgesetzten Bäume sind mittelgroße bis große standortgerechte Laubbäume in einer Mindestpflanzqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16/18cm zu verwenden.
- 10.5. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Für jeden Baum ist eine spartenfreie, offene und durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 24 m² herzustellen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder formalen Gründen erforderlich ist. Erforderliche Maßnahmen für das fachgerechte Pflanzen von Straßenbäumen mit Überdeckungen sind zu treffen.
- 10.6. Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit möglich, sind diese Flächen wasserdurchlässig z. B. als Rasenfugenpflaster oder Pflaster in ungebundener Bauweise herzustellen.
- 10.7. Für die im Plan als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen auf öffentlichen Grünflächen gilt: Die Flächen sind als Trockenstandorte/magere Wiesenbereiche zu gestalten und eben auszubilden. Bäume und Sträucher sind nur außerhalb der Schutzzone Bahnanlagen zulässig und dürfen das Lichtraumprofil der Gleise nicht beeinträchtigen.
- 10.8. In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb von 12 Monaten nachzupflanzen.
- 10.9. Die öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pro angefangener 500 m² ist dabei ein Laubbaum in der Pflanzqualität 16-18 cm zu pflanzen. Die durch Planzeichen als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzten Bäume werden hierbei berücksichtigt.

§ 11. Grünordnung in den Baugebieten

- 11.1. In den Baugebieten WA 3 und 4 sowie MU Nord und Süd sind jeweils
1. pro angefangener 300 m² ihrer nicht über- oder unterbauten Grundfläche mit mindestens einem standortgerechten heimischen Laubbaum der 1. bis 2. Wuchsklasse

2. pro angefangener 300 m² der nicht überbauten, aber unterbauten Grundstücksfläche mit mindestens einem standortgerechten Laubbaum der 1. bis 2. Wuchsklasse. Diese Bereiche sind auf mind. 24 m² Fläche mit einer Mindestüberdeckung von 1,20 durchwurzelfähiger Substratschicht auszubilden. Die Aufschüttung ist in die Freiflächengestaltung zu integrieren. Freie Modellierungen sind unzulässig
 3. pro angefangener 500 m² ihrer nicht über- oder unterbauten Grundfläche mit mindestens einem hochstämmigen Obstbaum zu pflanzen. Die durch Planzeichen als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzten Bäume werden hierbei berücksichtigt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Exemplare sind nachzupflanzen.
- 11.2. Innerhalb der als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind Rasenflächen als Kräuterrasen mit einem Kräuteranteil von 50 % anzusäen und zu entwickeln.
 - 11.3. Für die im Plan als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen auf privaten Grünflächen gilt: Die Flächen sind als artenreiche Wiesenbereiche anzulegen und zu entsiegeln. Dabei ist entsprechendes Saatgut mit einem Kräuteranteil von 60 % zu verwenden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Flächen sind 2x jährlich zu mähen, dabei hat der erste Schnitt nicht vor Mitte Juli zu erfolgen. Das Mähgut ist abzuräumen.
 - 11.4. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nur in Bereichen ohne Schadstoffbelastungen erfolgen. Auffüllungen sind daher in hydraulisch beaufschlagten Bereichen auszukoffern und durch belastungsfreies Material zu ersetzen. Eine Versickerung im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) kann nicht erfolgen. Es ist ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserrechtsbehörde zu stellen.
 - 11.5. Fensterlose ungegliederte Fassadenabschnitte mit einer Fläche von mehr als 30 m² sind mit Kletterpflanzen im Abstand von max. 5 m zu begrünen.
 - 11.6. Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung des Spielplatzes/der Spielplätze 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>

§ 12. Artenschutz

- 12.1. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung
 1. Beleuchtungen sind insektenfreundlich auszuführen, d.h. die Verwendung von zielgerichteter, nach unten abstrahlender Beleuchtung sowie eine geeignete Wahl der Leuchtmittel.
 2. Die Lärmschutzwände (als Lückenschluss der Gebäude) dürfen kein erhöhtes Mortalitätsrisiko der Vögel hervorrufen. Sie sind mit geeigneten technischen Maßnahmen zu planen.
 3. In den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind nach Fertigstellung der Gebäude mind. 2 Fledermauskästen im Hofgebäude, sowie im MU Süd im oberen Fassadenbereich (Fledermausbretter möglich bei rauer Holzfassade) anzubringen. Diese sind so anzubringen, dass ein freier Einflug und nach Möglichkeit eine Südost- Westorientierung gegeben sind. Diese Ersatzquartiere sind nicht über Balkonen und Fenster anzubringen. Alternativ können die Kästen auch in die Fassade integriert werden.
 4. In den Baugebieten WA 3, 4, MU Süd und MU Nord sind nach Fertigstellung der Gebäude mind. 3 Niststeine oder – kästen im oberen Fassadenbereich anzubringen. Diese sind so anzubringen, dass eine Ost- Südwestorientierung gegeben ist. Alternativ können die Kästen auch in die Fassade integriert werden.
- 12.2. Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Kontinuität
 1. Im verbleibenden Gehölzbestand sind min. 10 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten anzubringen.
 2. Im verbleibenden Gehölzbestand sind mind. 5 Nistkästen für die Haselmaus anzubringen.
 3. Im verbleibenden Gehölzbestand sind min. 15 Fledermauskästen (Flach- und Höhlenkästen) anzubringen. Die Kästen sind so anzubringen, dass ein freier Einflug garantiert ist und nach Möglichkeit eine Südost- Westorientierung besteht.
 4. Errichtung von min. 3 Steinhäufen für Zauneidechsen auf der Vorhaltefläche Straße, sowie der direkt nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche.

§13. Einfriedungen, Hecken, Stützmauern, Sichtschutz

- 13.1. In den Wohngebieten sind Einfriedungen nur für die Wohnungsgärten in einer maximalen Höhe von 1,20 m und um den Außenbereich der Kindertageseinrichtung in einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- 13.2. Die Einfriedungen sind offen, sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu gestalten.
- 13.3. Als Einfriedungen sind weiterhin Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in geschnittener oder freiwachsender Form zulässig.
- 13.4. Bei den Schnitthecken ist eine Mindesthöhe von 1,00 m und eine Maximalhöhe von 1,50 m zulässig.
- 13.5. Als Abgrenzung der Bahnhofstraße zu den Flächen „landschaftsgerecht zu gestalten“, sind Sitzmauern mit einer Höhe von 50 cm und einer Breite von 60 cm zu errichten.

13.6. Zum Abfangen von Höhenunterschieden zwischen den durch Tiefgaragen unterbauten Flächen und dem angrenzenden Gelände sind Stützmauern bis zu einer Höhe von kleiner 0,5 m zulässig.

13.7. In den übrigen Bereichen werden Einfriedungen ausgeschlossen.

§ 14. Aufschüttungen, Abgrabungen

14.1. Abgrabungen und großflächige Bodenmodellierungen sind in allen Baugebieten ausgeschlossen.

14.2. Abweichend von Absatz 1 sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig

1. Für einen höhengleichen Anschluss der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an das Niveau der angrenzenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünflächen,
2. Zur Anhebung der nicht unterbauten Grundstücksflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auf ein einheitliches Höhenniveau,
3. zur Anhebung von Freiflächen über unterbauten Bereichen

§ 15. Schallschutz

15.1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen (im Sinne der Nr. 3.16 der DIN 4109-1, Juli 2016) sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.

15.2. Ein Lückenschluss der Gebäude in den Baugebieten WA 3 und WA 4 ist mit einer gebäudehohen Glaswand (Mindesthöhe 15 m ü. GOK) zu errichten. Die Schalldämmung muss mindestens $RW \geq 24$ dB betragen. (Planzeichen A). Die Glaswand darf kein erhöhtes Mortalitätsrisiko der Vögel hervorrufen. Sie sind mit geeigneten technischen Maßnahmen zu planen. Die Glaswand ist unter Beibehaltung der erforderlichen Schalldämmung im Erdgeschoss durchlässig für Fußgänger und die Feuerwehr herzustellen.

15.3. Entlang der im Planteil gekennzeichneten Gebäudefassaden ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von in der Nacht schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 (Schlaf-, Kinderzimmer) (Planzeichen B) unzulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein weiteres Fenster an einer der Verkehrslärm abgewandten (nicht gekennzeichneten) Gebäudeseite belüftet werden können.

15.4. In den geplanten Gebäuden in den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags (Planzeichen C) oder 49 dB(A) nachts (Planzeichen D) auftreten, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Im Urbanen Gebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 64 dB(A) tags (Planzeichen C) oder 54 dB(A) nachts (Planzeichen D) auftreten, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten.

Schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.

15.5. Die schalldämmten Lüftungseinrichtungen dürfen das Schalldämmmaß der Fassade nicht verschlechtern, müssen bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen und dürfen in Betrieb in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel LAFeg von 20 dB(A) nicht überschreiten.

15.6. Die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist entsprechend den Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der gültigen DIN 4109 auszuführen. Die im eingebauten Zustand mindestens erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße $R'w$ sind zu ermitteln und zu gewährleisten.

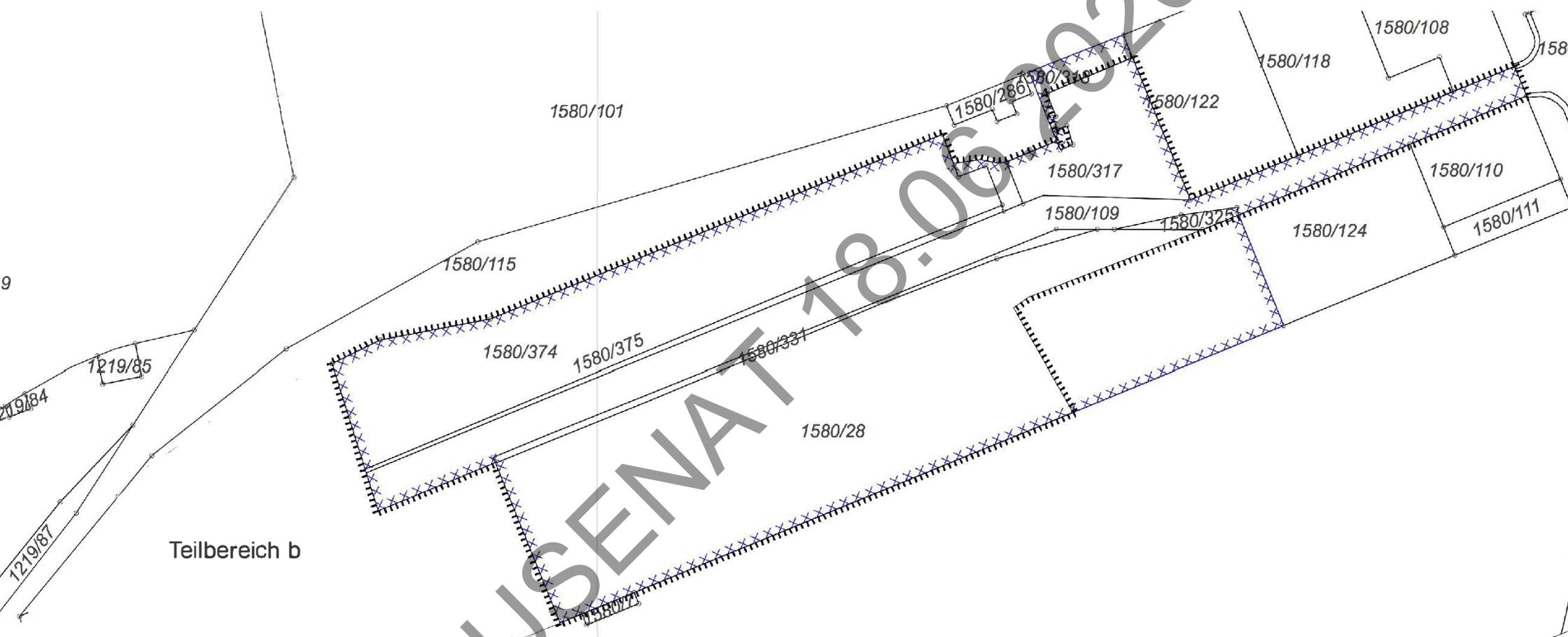
15.7. Es ist zu beachten, dass die in Prüfzeugnissen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maße $R_{w,P}$ der kompletten Fensterkonstruktion um mindestens 3 dB(A) höher sein müssen, als die im eingebauten Zustand erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße $R'w$.

15.8. Regenrinnen im Bereich der Zu- und Ausfahrt der Tiefgaragen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik so zu errichten und zu betreiben, dass bei der Überfahrt keine impulshaltigen Geräuschemissionen entstehen.

15.9. Die Fahrbahnoberfläche der Ein- und Ausfahrt ist zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.

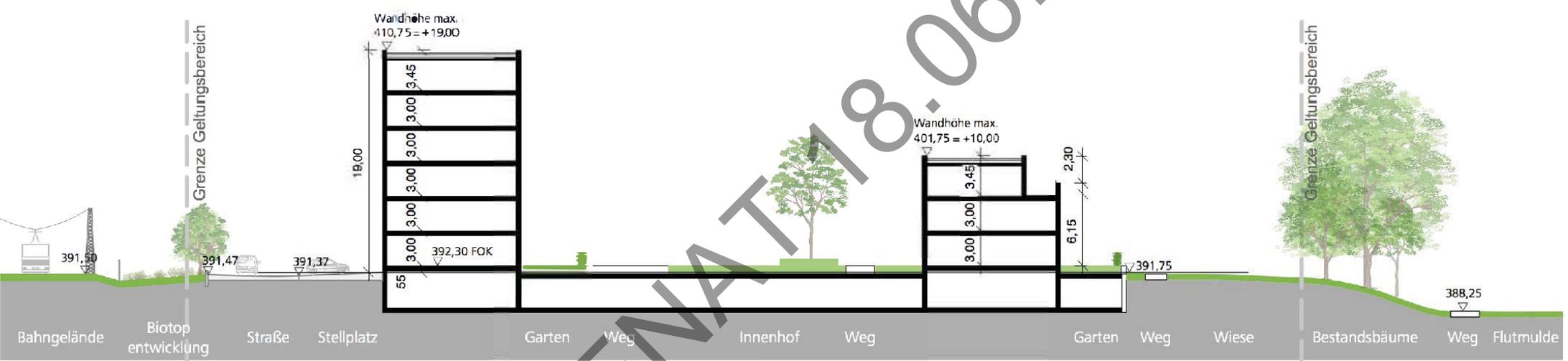
15.10. Schutzbedürftige Räume sind innerhalb eines Abstandes unter 20 m zu den Tiefgaragen Zufahrten mit einer schalldämmten Lüftungsanlage in Verbindung mit einem ausreichenden Außenschalldämmmaß der Außenbauteile auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume alternativ durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Fassadenseite belüftet werden können.

- 5 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Es wird auf die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 BayDSchG für Bodeneingriffe aller Art hingewiesen.
- 6 Ver- und Entsorgungstrassen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Von der in unmittelbarer Nähe befindlichen Oberleitungsanlage mit 15kV Spannung gehen Gefahren aus. Es ist grundsätzlich eine Abstand von 5,00 m zu den Oberleitungsmasten (Masthinterkante) einzuhalten.
- 7 Im Geltungsbereich / Im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich Leitungsanlagen der Telekom, Vodafone, DB und den Stadtwerken. 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 (Vorlaufzeit Telekom sechs Monate). Zu allen TK-Kabeln/Anlagen der DB AG ist ein Sicherheitsabstand von 2,00 m einzuhalten. Darum ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Kabeleinweisung bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu beauftragen (Kosten trägt der Bauherr). Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel“ sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung werden bei der örtlichen Kabeleinweisung übergeben. Ohne eine unterschriebene Vorlage dieser Dokumente bei der DB Kommunikationstechnik GmbH darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.
- 8 Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- 9 Zur Beheizung der Gebäude sind keine fossilen Brennstoffe erlaubt. Bei allen Einzelbauvorhaben soll die Versorgung mit regenerativen Energien und ökologischer Bauweise in höchstmöglichem Umfang angestrebt werden.
- 10 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA A 138) zu beachten. Es ist ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserrechtsbehörde zu stellen.
- 11 Zur Erschließung des Bebauungsplangebietes wird nur ein Schmutzwasserkanal erstellt. Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, die Grundstücke erhalten kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut. Ebenso ist das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenflächen vor Ort zu versickern. Eine Einleitung ins Kanalnetz ist nicht zulässig.
- 12 Aufgrund der Lage an der Flutmulde mit einem max. Ablauf von 400m³/s ist eine hochwasserangepasste Bauweise anzuraten.
- 13 Die nicht festgesetzten Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.
- 14 Die vorgesehene Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist. Der Plan beinhaltet auch den Nachweis über den Umgang mit Bäumen, die hinweislich im Plan dargestellt sind. Genehmigungsunterlagen zu Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind verpflichtend bei der DB vorzulegen.
- 15 Die erforderlichen Gehölzrodungen und auch die Baufeldfreimachung haben gemäß BNatSchG (§ 39 Abs. 5 (2)) außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09) zu erfolgen. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn zum Rodungszeitpunkt nachgewiesen wird, dass keine Quartiersnutzung erfolgt. Ein abweichender Rodungstermin ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gefällte Bäume sind mind. 24 Std. lang liegen zu lassen.
- 16 Angrenzende Bestandsbäume und Gehölze im Baustellenbereich sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen gem. Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. zu sichern.
- 17 Das Betreten von Bahnanlagen nach § 62 EBO ist grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung seitens der DB Netz AG.
- 18 Lüftungsöffnungen müssen grundsätzlich ausreichend weit von schutzbedürftigen Nutzungen – wie zum Beispiel Aufenthaltsräumen, Außenwohnbereichen und Spielplätzen- 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.
- 19 Bei der Wahl der technischen Ausführungen können Konflikte mit der Dachbegrünung durch Glas- Glas Konstruktionen ausgeschlossen werden. Die Konstruktion für PV oder Solarthermie soll möglichst horizontal ausgeführt werden.
- 20 Auf die Verwendung heller Beläge zur Vermeidung einer Überhitzung wird hingewiesen.



Flächen mit aufschiebend bedingtem Baurecht und Böden mit umweltgefährdenden Stoffen

Maßstab M 1:1.500



Schnitt 1

Maßstab M 1:500

BAUSENAT 18.06.2020

