

Stadt  
Landshut

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

# DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 06-72.

"Schallermoos II"

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

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den .....  
Baureferat  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den .....  
Baureferat

Geiner  
Amtsleiterin

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. § 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 ..... die Änderung des Bebauungsplanes 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.

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN



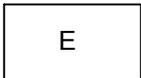
Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches des  
Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches des  
Deckblattes

Folgende Festsetzung des Bebauungsplanes 06-72 "Am Schallermoos" werden geändert:

Bisher:



als Höchstgrenze Erdgeschoss  
Bei WA: GRZ = 0,4, GFZ = 0,5  
soweit sich nicht aus der sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben

Neu:



als Höchstgrenze Erdgeschoss und ein Vollgeschoss  
Bei WA: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8  
soweit sich nicht aus der sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1

Flurstücksnummer



Bestehende Gebäude

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), und der BauNVO i.d.F. vom 01.01.1969 (BGBl. I S. 1237).

Folgende Festsetzung des Bebauungsplanes 06-72 "Am Schallermoos" werden geändert:

Bisher:

- 0.6.1 Dachform: Flachdach
- Dachdeckung: Kiespreßdach o. Ä.
- Traufhöhe: Bei E: Talseitig nicht über 3,60 m ab gewachsenen Boden

Neu:

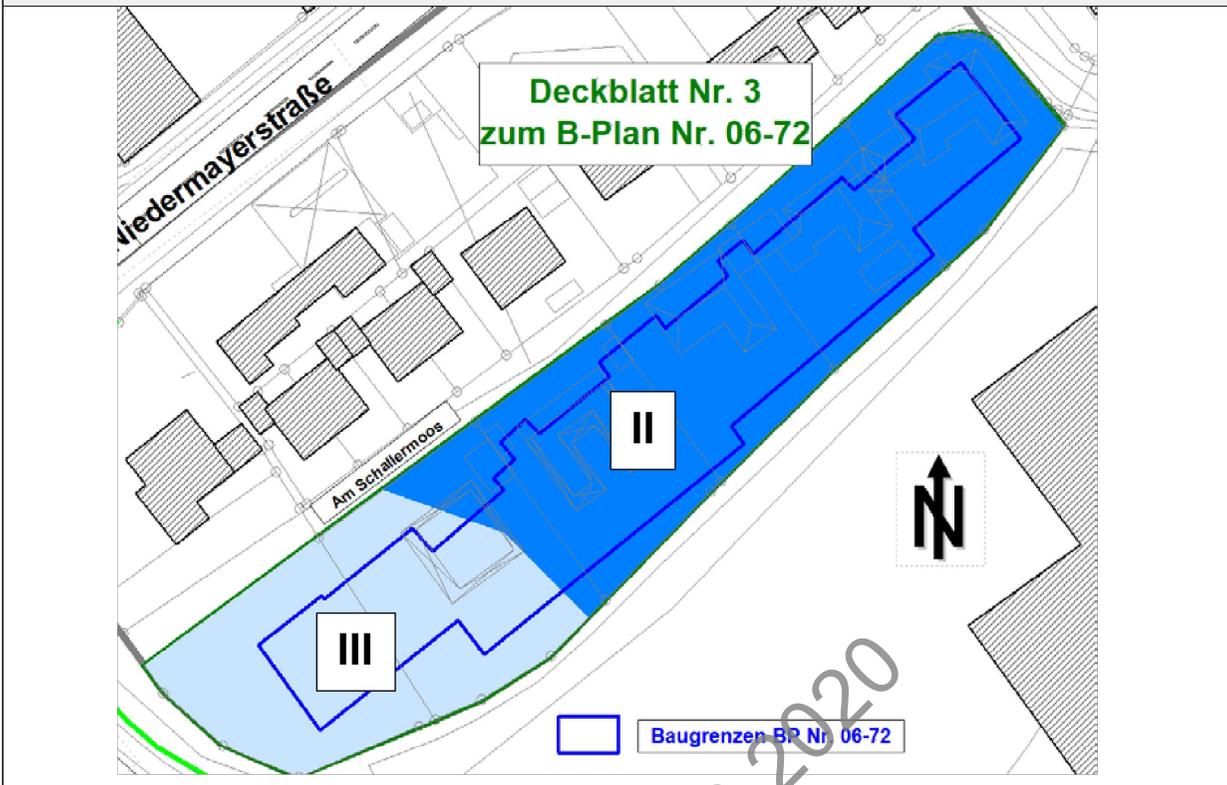
- 0.6.1 Dachform: - Satteldach, Walmdach  
max. Dachneigung 35 Grad  
- begrüntes Flachdach  
max. Dachneigung 5 Grad  
- Pultdach unzulässig
- Dachdeckung: beliebig
- Traufhöhe: Bei E: Talseitig nicht über 6,50 m ab gewachsenen Boden

## 1. Bauschalldämm-Maß

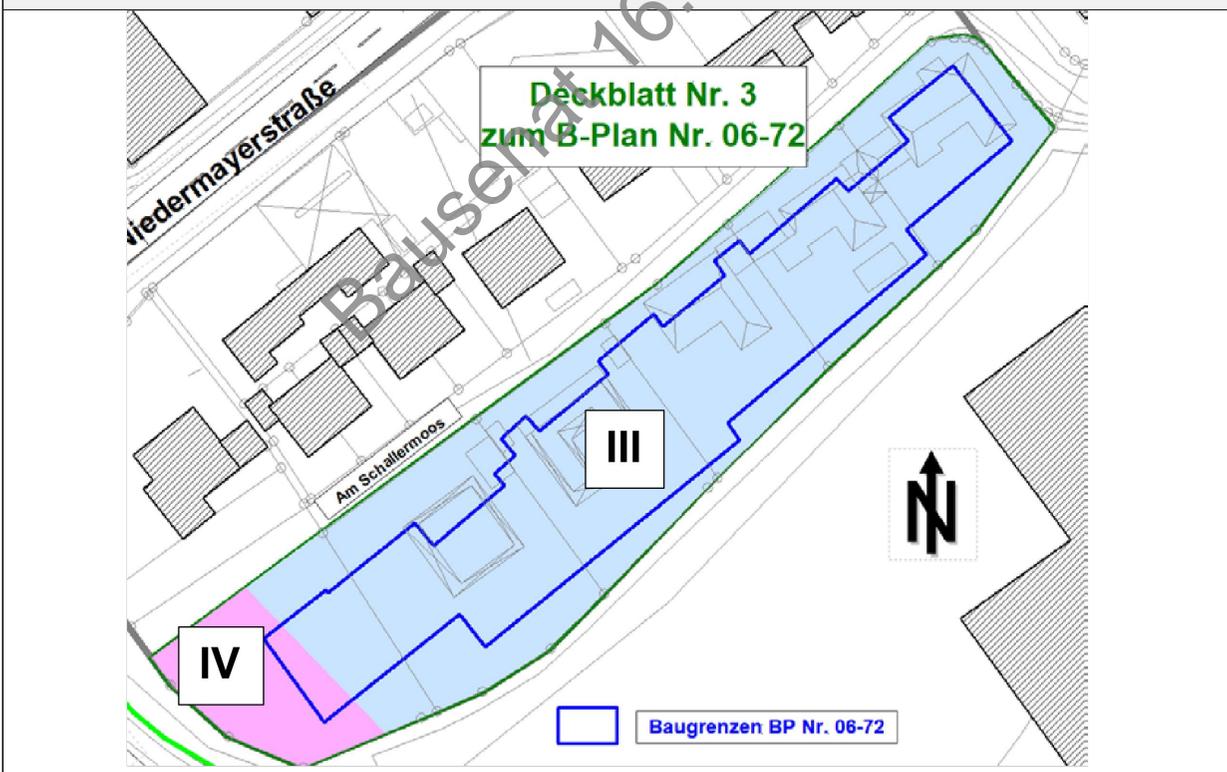
- 1.1 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen bei Neu- /Um- oder Anbauten hinsichtlich des Verkehrslärms folgendes Gesamtbauschalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  aufweisen:

	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc.:	Büro- und Arbeitsräume:
 Lärmpegelbereich II	$R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$	$R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$
 Lärmpegelbereich III	$R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$	$R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$
 Lärmpegelbereich IV	$R'_{w,ges} \geq 40 \text{ dB}$	$R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$

## schutzbedürftige Aufenthaltsräume



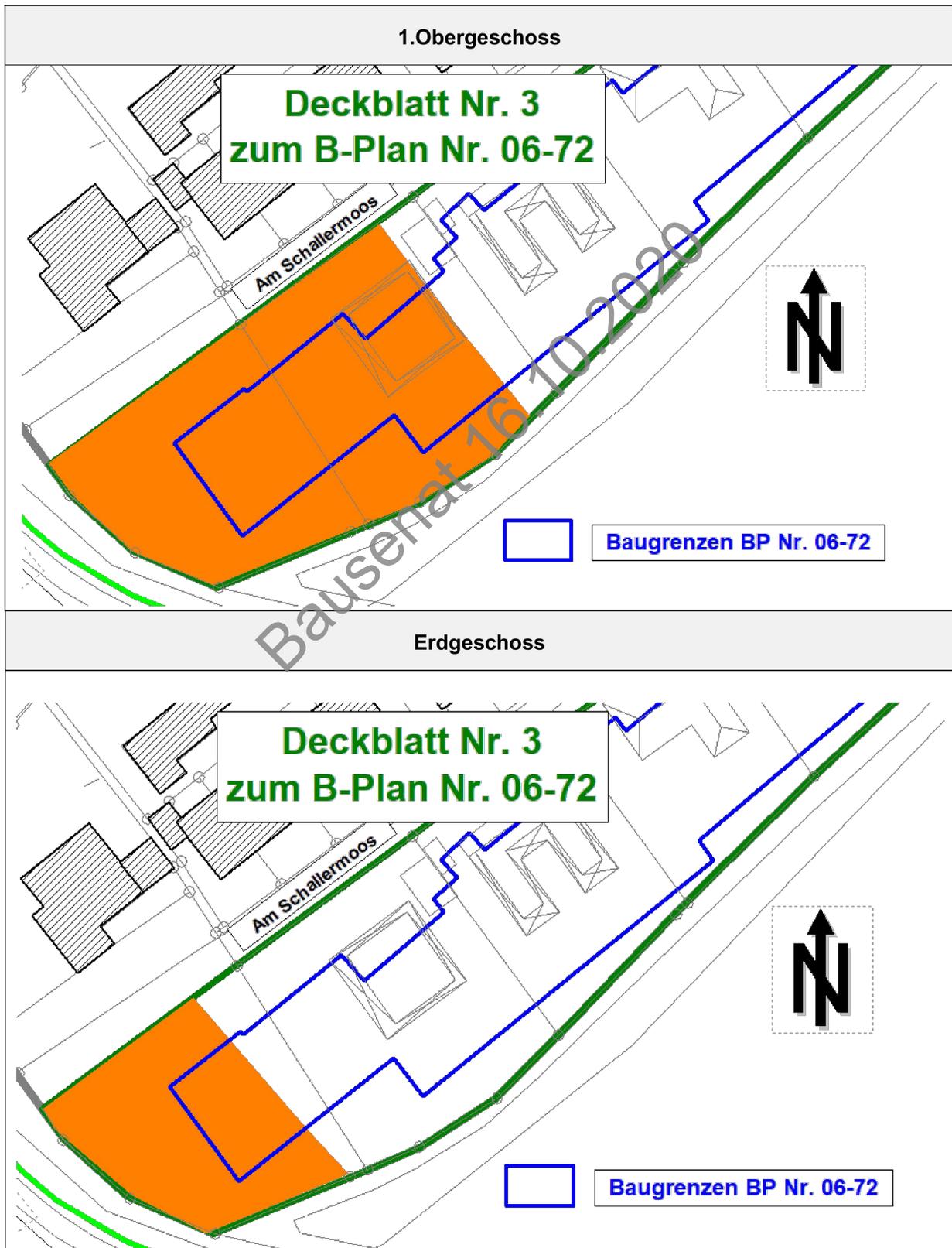
## Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



## 2. Grundrissorientierung ( $\triangleq$ Architektonische Selbsthilfe) für Schlaf- und Kinderzimmer bei Neu- /Um- oder Anbauten

Zum Belüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer mit Ausrichtung Nordwest und Südwest, mit dem Planzeichen  gekennzeichneten Bereich, sind nur zulässig, wenn:

- a. Dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält  
oder
- b. Dass vor dem zu öffnenden Fenster ein schalldämmender Vorbau (z.B. kalter Wintergarten, verglaster Vorbau, Schiebeladen in Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen wird, dieser ist an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden.  
oder
- c. Falls eine Maßnahme nach a) oder b) nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mittels einer fensterunabhängigen schalldämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden.



Ansonsten gelten für das Deckblatt Nr. 3 weiterhin die textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 06-72 und des Deckblattes 2 unverändert weiter.

## HINWEISE DURCH TEXT

### 1. 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.

### 2. Wasserdichte Bauweise

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

### 3. 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.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der vorhandenen Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Gas (Am Schallermoos 5, 6, 7 und 8) und Wasser (Am Schallermoos 5, 6, 7, 8 und 9) zu stellen.

Wir bitten um Einholung einer Spartenauskunft unter [spartenauskunft@stadtwerkelandshut.de](mailto:spartenauskunft@stadtwerkelandshut.de).

### 4. 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.

### 5. 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.

## 6. Schalltechnische Hinweise

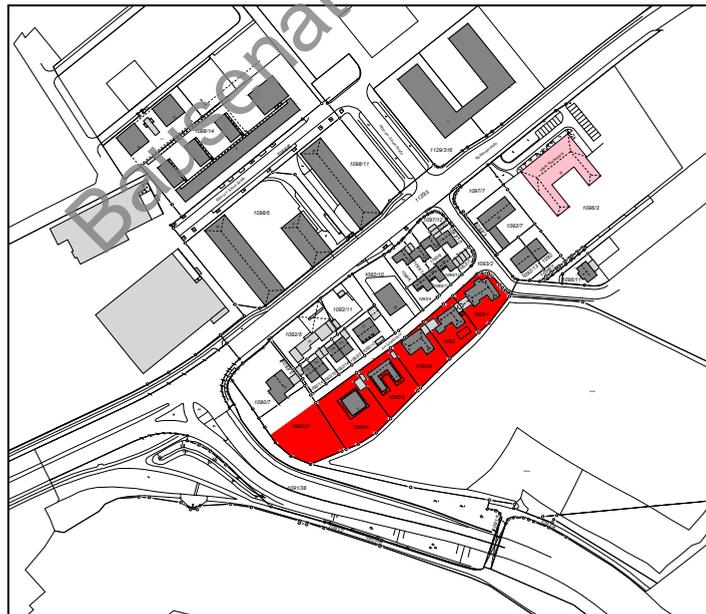
Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten beim der Stadt Landshut eingesehen werden.

Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um den Mindestschallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Prognose Straße 2035).

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB, Abschnitt 5 Anlage 5.2, Ausgabe Oktober 2018) darf ergänzend zur DIN 4109-1:2016-07 der Entwurf E DIN 4109-1/A1:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.

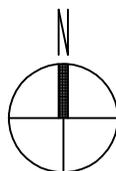
Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise:  $R_w (C; C_{tr}) = 37 (-1; -3)$ . Der Korrekturwert „ $C_{tr}$ “ berücksichtigt die tieffrequenten Geräuschanteile. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß  $R_w$ . Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts  $C_{tr}$  erreicht wird.

## ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



### Maßstab 1 : 500

Plan zur genauen Maßnahme nicht geeignet!  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!  
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F  
der Bekanntmachung vom 01.01.1969 (BGBl. I S.1237)



Landshut, den 29.11.2019<sup>SR</sup>  
Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Stand der Planunterlage: 10 - 2019

geändert am:



1090/7

1092/5

1092/11

1092/10

1090/5

1090/4

1090/3

1090/6

1093

1093/1

1093/2

1093/4

1093/13

1093/12

1093/11

1093/8

1093/6

1093/7

1092/13

1096/7

1092

Am Schallermoos

Garten