

Deckblatt mit Grünordnungsplan

Planung: HOEWI-Architekten GmbH
Linke + Kerling Landschaftsarchitekten

Altheim, den 25.07.08

Planstand: 25.07.2008 i.d.F. vom 04.05.2010, redaktionell geändert am 23.07.2010

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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 Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl. S. 271) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), erlässt die Stadt Landshut die Satzung

Änderung des Bebauungsplanes 05-70/3 "Moniberg Erweiterung" vom 04.10.1991 i.d.F. vom 22.07.1994, rechtskräftig seit 28.08.1995 durch Deckblatt 12 vom 25.07.2008 i.d.F. vom 04.05.2010, redaktionell geändert am 23.07.2010.

Satzung
Bebauungsplan
NR 05-70/3 "Moniberg Erweiterung" Deckblatt NR. 12

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 25.07.2008
Baureferat - Stadtplanungsamt

Landshut, den 25.07.2008
Baureferat

Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung


§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

z.B. 	Zahl der Vollgeschosse zwingend
z.B. I+U	Zahl der Vollgeschosse maximal
GR	Grundfläche Hauptgebäude ohne Anbauzone max
GF	Geschosse Hauptgebäude ohne Anbauzone max

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

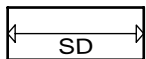
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO



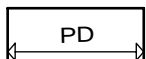
nur Einzelhäuser zulässig

g

Geschlossene Bauweise



Firstrichtung Satteldach



Pultdach mit Hochlinie



Flachdach als Dachterrasse nutzbar



Anbauzone











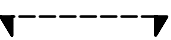
Baulinie



Baugrenze


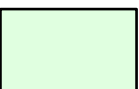

6. Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

-  Straßenverkehrsflächen
-  Private Verkehrsflächen
-  Private Verkehrsflächen, nicht eingezäunt
-  Öffentlicher Fussweg
-  Öffentlicher Fussweg über privater TGA
-  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Öffentliche Parkfläche
-  Einfahrt GA und TGA
-  Einfahrtsbereich

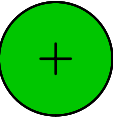


9. Grünflächen

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

-  Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün
-  Private Grünflächen
-  Private Grünflächen, nicht eingezäunt

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

-  zu pflanzender Großbaum (Pflanzqualität 4xv, STU 20-25) in öffentlichen Grünflächen
-  zu pflanzender Laubbaum (Pflanzqualität 3xv, STU 16-18) in öffentlichen Grünflächen
-  zu pflanzender Laubbaum (Pflanzqualität 3xv, STU 16-18) in privaten Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§9 Abs.7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes



Gebäudeseiten, an denen erhöhte Schallschutzanforderungen gemäß textliche Festsetzungen, Punkt 7 stets notwendig sind



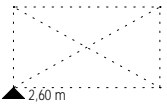
Gebäudeseiten, an denen erhöhte Schallschutzanforderungen gemäß textliche Festsetzungen, Punkt 7, je nach den dargestellten Fallkonstellationen, notwendig sein können



max Traufhöhe über NN / Höhenkoten Straße/Gehweg



Höhenlage Gelände über NN



überdeckte Durchgänge
lichte Mindesthöhe 2,60 m



Müllabholstelle



Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

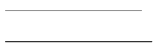


Stützmauern zulässig

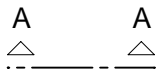
Hinweise durch Planzeichen



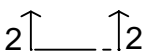
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Höhenlinien (in 0,5 m Höhenschritten)
laut Aufmaß vom 30.11.2005



Schnittlinie



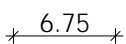
Schnitte Pflanzschemata



bestehende Bäume im Umfeld



geplante Bäume im Umfeld
laut rechtskräftigen Bebauungsplänen



Maßkette

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), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Textliche Festsetzungen der Bebauung

1. Wohneinheiten

- bei K01, K02, K03, K04, E01, E02, E05 und E06 max. 2 WE zulässig
- bei E03, E04, E07 und E08 nur 1WE zulässig
- bei B01 und B02 wie im Plan festgelegt

Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 wird festgesetzt,

- dass das Gebäude auf Parzelle E02 erst errichtet werden darf, wenn gewährleistet ist, dass das Gebäude auf Parzelle B02 die Anforderungen als Schallschutzbebauung gem. dem schalltechnischen Gutachten des IB Hooock-Farny vom 25.07.2008 erfüllt.
- dass das Gebäude auf Parzelle E03 erst errichtet werden darf, wenn gewährleistet ist, dass das Gebäude auf der Parzelle B01 oder das Gebäude auf der Parzelle B02 die Anforderungen als Schallschutzbebauung gem. dem schalltechnischen Gutachten des IB Hooock-Farny vom 25.07.2008 erfüllt.
- dass die Gebäude auf den Parzellen E04, E05 und E06 erst errichtet werden dürfen, wenn gewährleistet ist, dass die Gebäude auf den Parzellen B01 und B02 die Anforderungen als Schallschutzbebauung gem. dem schalltechnischen Gutachten des IB Hooock-Farny vom 25.07.2008 erfüllen.

2. Garagen und Stellplätze

- Garagen und Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gem. Einschrieb im Bebauungsplan
- Garagen Flachdach begrünt oder Terrassenbelag im Bereich FD
- Stellplatznachweis für K04 erfolgt über einen zweiten Stellplatz in der TGA

3. Hauptgebäude

- Symmetrisches Satteldach- Dachneigung 20°
- Flachdach begrünt oder Terrassenbelag im Bereich FD
- Dachdeckung Ziegel
- Dachüberstand Traufe max. 75 cm

4. Anbauzonen

- Pultdach Anbauzone, Dachneigung 7°
- Flachdach Anbauzone begrünt oder Terrassenbelag im Bereich FD
- Dachüberstand Pultdachtraufe max 75 cm
- Pultdachortgang kein Dachüberstand

5. Erneuerbare Energien

- Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren nur im Bereich der Dachflächen zulässig

6. Einfriedungen

- Holzzäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1,00 m eingepflanzte Drahtzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 1,00 m
- Zum Strassenraum hin sind Mauern bis 1,00 m erlaubt.
- Lebende Zäune: Freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zugelassen wie z.B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche u. a.

7. Schallschutz

Die Vorgaben des Schallschutzgutachtens vom 25.07.2008, sowie die Vorgaben der schalltechnischen Untersuchungen vom 29.06.2010 und 07.07.2010 des IB Hoock + Farny sind Bestandteil der Festsetzungen, insbesondere die vier Lagepläne M 1 : 1000 mit den Titeln 06 LS ohne B01+B02, 09 LS ohne B01, 10 LS ohne B02 und 5 LS Planung 080725.

Fall A: Bebauung der Parzellen B01 + B02 ist fertig gestellt (siehe Lageplan „5 LS Planung 080725“ des IB Hoock-Farny)

In folgenden Fassaden dürfen keine zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzwürdigen Aufenthaltsräumen notwendigen Öffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen:

- Gebäude B01: Ostfassade
- Gebäude B02: Nordostfassade
- Gebäude K01: Nordfassade

Alle im Sinne der DIN 4109 schutzwürdigen Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) in den folgenden Fassaden belüftet werden müssen, sind mit ausreichend lärmgedämmten Zwangsbelüftungssystemen auszustatten, deren Betrieb in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{Aeq} \sim 20$ dB(A) nicht überschreiten ("Flüsterlüfter") und auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen:

- Gebäude E05: Südwest- und Südostfassade
- Gebäude E06: Südwest-, Südost- und Nordostfassade
- Gebäude E07: alle vier Fassaden
- Gebäude E08: alle vier Fassaden

Fall B: Bebauung der Parzellen B01 + B02 ist noch nicht fertig gestellt (siehe Lageplan „6 LS ohne B01+B02“ des IB Hoock-Farny)

In folgenden Fassaden dürfen keine zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzwürdigen Aufenthaltsräumen notwendigen Öffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen:

- Gebäude K01: Nordfassade

Alle im Sinne der DIN 4109 schutzwürdigen Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) in den folgenden Fassaden belüftet werden müssen, sind mit ausreichend lärmgedämmten Zwangsbelüftungssystemen auszustatten, deren Betrieb in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{Aeq} \sim 20$ dB(A) nicht überschreiten ("Flüsterlüfter") und auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

- Gebäude E01: Südost- und Nordostfassade
- Gebäude E07: alle vier Fassaden
- Gebäude E08: alle vier Fassaden
- Gebäude K01: West-, Süd- und Ostfassade
- Gebäude K02: Süd-, Ost- und Nordfassade

Die Parzellen E02, E03, E04, E05 und E06 dürfen noch nicht bebaut werden (siehe Festsetzungen durch Text, Punkt 1),

Fall C: Bebauung der Parzelle B01 ist fertig gestellt, Bebauung der Parzelle B02 ist noch nicht fertig gestellt (siehe Lageplan „10 LS ohne B02“ des IB Hoock-Farny)

In folgenden Fassaden dürfen keine zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzwürdigen Aufenthaltsräumen notwendigen Öffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen:

- Gebäude B01: Ost- und Nordfassade
- Gebäude K01: Nordfassade

Alle im Sinne der DIN 4109 schutzwürdigen Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) in den folgenden Fassaden belüftet werden müssen, sind mit ausreichend lärmgedämmten Zwangsbelüftungssystemen auszustatten, deren Betrieb in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{A\text{Feq}} \sim 20 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten ("Flüsterlüfter") und auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

- Gebäude E01: Südost- und Nordostfassade
- Gebäude E03: Südost- und Nordostfassade
- Gebäude E07: alle vier Fassaden
- Gebäude E08: alle vier Fassaden
- Gebäude K01: Süd- und Ostfassade
- Gebäude K02: Süd- und Nordfassade

Die Parzellen E02, E04, E05 und E06 dürfen noch nicht bebaut werden (siehe Festsetzungen durch Text, Punkt 1)

Fall D: Bebauung der Parzelle B01 ist noch nicht fertig gestellt, Bebauung der Parzelle B02 ist fertig gestellt (siehe Lageplan „9 LS ohne B01“ des IB Hoock-Farny)

In folgenden Fassaden dürfen keine zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzwürdigen Aufenthaltsräumen notwendigen Öffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen:

- Gebäude B02: Südost- und Nordostfassade
- Gebäude K01: Nordfassade

Alle im Sinne der DIN 4109 schutzwürdigen Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) in den folgenden Fassaden belüftet werden müssen, sind mit ausreichend lärmgedämmten Zwangsbelüftungssystemen auszustatten, deren Betrieb in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{A\text{Feq}} \sim 20 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten ("Flüsterlüfter") und auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

- Gebäude E02: Südost- und Nordostfassade
- Gebäude E03: Südost- und Nordostfassade
- Gebäude E07: alle vier Fassaden
- Gebäude E08: alle vier Fassaden
- Gebäude K01: Süd- und Ostfassade
- Gebäude K02: Süd-, Ost- und Nordfassade

Die Parzellen E04, E05 und E06 dürfen noch nicht bebaut werden (siehe Festsetzungen durch Text, Punkt 1)

8. Entwässerung

Auf jedem Grundstück ist eine Regenrückhaltung von 15 l/m^2 versiegelter Einleitungsfläche mit gedrosseltem Ablauf vorzusehen. Die Entwässerung der Parzellen E03, E04, E07 und E08 erfolgt über ein privates Kanalsystem, das an das bestehende Kanalnetz angeschlossen wird. Für diese Parzellen werden Leitungsrechte festgesetzt, um die Zuleitung zum Kanalsammler sicherzustellen. Die Parzellen E01, E02, E05 und E06 werden an die bestehende Kanalisation im Wohnhof 4 angeschlossen, die Parzellen K01-K04, sowie B01 und B02 an die bestehende Kanalisation in der Straße "Am Schmiedlacker". Anfallendes Drainagewasser ist, wenn möglich, zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, sind die betroffenen Gebäude durch entsprechende bautechnische Maßnahmen gegen eindringendes Wasser zu schützen. 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.

Textliche Hinweise

- Hauptgebäude:

Außenwände glatt verputzt sowie Schalungselemente aus Holz

- Solaranlagen:

Der Einsatz von Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird empfohlen. Auf Förderprogramme von Stadt, Land und Bund wird verwiesen.

- Erneuerbare Energieträger:

Die Nutzung der Geothermie (d.h. Erdwärmekollektoren, Erdsonden und Wärmepumpen) wird empfohlen! die Genehmigung für Erdsonden bedarf einer vorherigen Bohranzeige bei der Stadt Landshut(Ordnungsamt, Fachbereich Umweltschutz) und ggf. einem wasserwirtschaftlichem Verfahren nach Art. 17 Bay. Wassergesetz Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2008 ist zu beachten.

Textliche Festsetzung zur Grünordnung

Beläge

Öffentliche und private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge).

Garagenzufahrten und Hauseingänge sind mit Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu befestigen.

Öffentliche Fuß- und Radwege sind im Straßenbereich mit Plattenbelägen, ansonsten mit Pflaster, asphaltierter oder wassergebundener Decke auszubilden. Südwestlich der Wohnanlage B01 ergänzt ein 0,60 m breiter befahrbarer Schotterrasenstreifen die Wegeflächen.

Geländebewegungen

Das Gelände ist möglichst in seiner natürlichen Neigung zu erhalten.

Aufschüttungen sind bis max. 1,0 m über, Abgrabungen bis max. 3,0 m unter ursprünglichem Gelände zulässig. Im Bereich zwischen der geschlossenen Bebauung und der Tiefgarage sind ausnahmsweise Abgrabungen bis 4,00 m zulässig.

Für den Fall, dass Aufschüttungen und Abgrabungen an den Grundstücksgrenzen aufeinander treffen, sind grundsätzlich nur natürliche Böschungen oder Naturstein-Trockenmauern zulässig.

öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün

Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung magerer Grasfluren angestrebt.

Die Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

Pflanzungen

Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche jedoch pro Parzelle ist mindestens ein Laubbaum (Pflanzqualität H, STU 14-16) oder Obstbaum-Hochstamm (Pflanzqualität H, STU 8-10) gemäß Artenliste zu pflanzen.

Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend den nachstehenden Artenlisten zu verwenden. Sie müssen spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude erfolgen.

Arten zu Festsetzung "zu pflanzender Großbaum in öffentlichen Grünflächen":
(siehe auch Pflanzschema 1/1)

Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Tilia cordata	- Winter-Linde

Arten zu Festsetzung "zu pflanzender Laubbaum in öffentlichen Grünflächen":
an den Fußwegen (siehe auch Pflanzschema 2/2, 3/3, 4/4 und 5/5):

Juglans regia	- Walnuss in Sorten
Pyrus communis	- Birnbaum in Sorten

am Wohnhof - angrenzend an K04:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche

Arten zu Festsetzung "zu pflanzender Laubbaum in privaten Grünflächen":

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Crataegus x prunifolia	- Pflaumenblättriger Weißdorn
Pyrus calleriana Chanticleer	- Chinesische Wild-Birne

weitere Arten für Gehölz- und Strauchpflanzungen:

oben genannte Arten sowie:

Obstbaum-Hochstämme, alle Arten

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Blut-Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus cerasifera "Myrobalane"	- Kirschpflaume
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Salix caprea	- Sal-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris Hybr.	- Flieder in Sorten
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Heckengehölze für Einfriedungen als Schritthecke

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	- Liguster

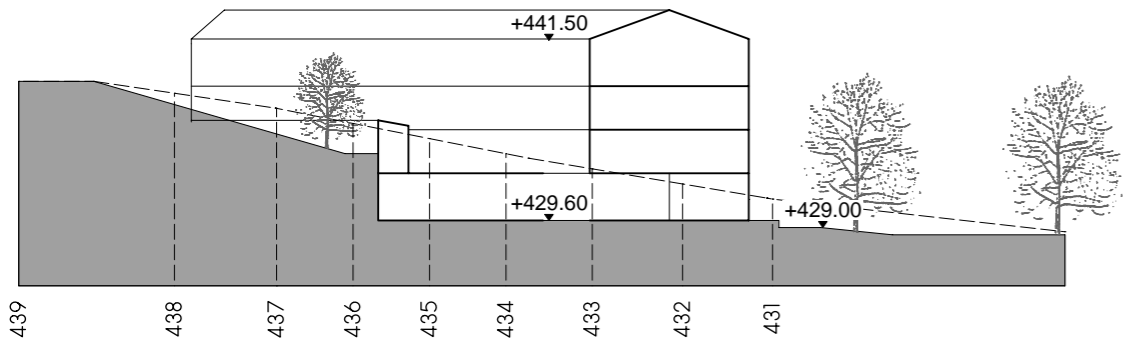
Kletterpflanzen

Clematis vitalba	- gewöhnliche Waldrebe
Clematis montana	- Anemonen-Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Parthenocissus tric. "Veitchii"	- Wilder Wein
Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	- Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt

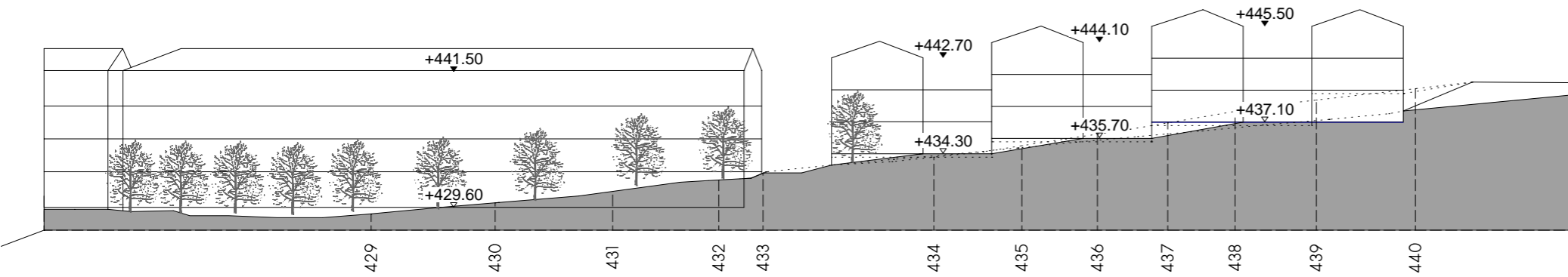
Textliche Hinweise zur Grünordnung

Vorlage von Freiflächengestaltungsplänen

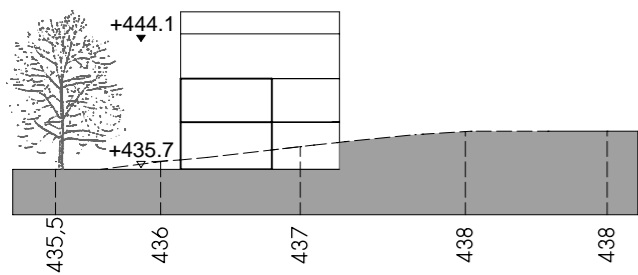
Mit der Eingabeplanung ist in der Regel ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 100 bzw. 200 einzureichen. Darin sind die Bepflanzung, der Höhenverlauf sowie die gesamte sonstige Außenraumgestaltung nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen. Die Genehmigungsbehörde ordnet hierbei die Vorlage an, wenn der Nachweis für die Beurteilung des Vorhabens erforderlich ist.



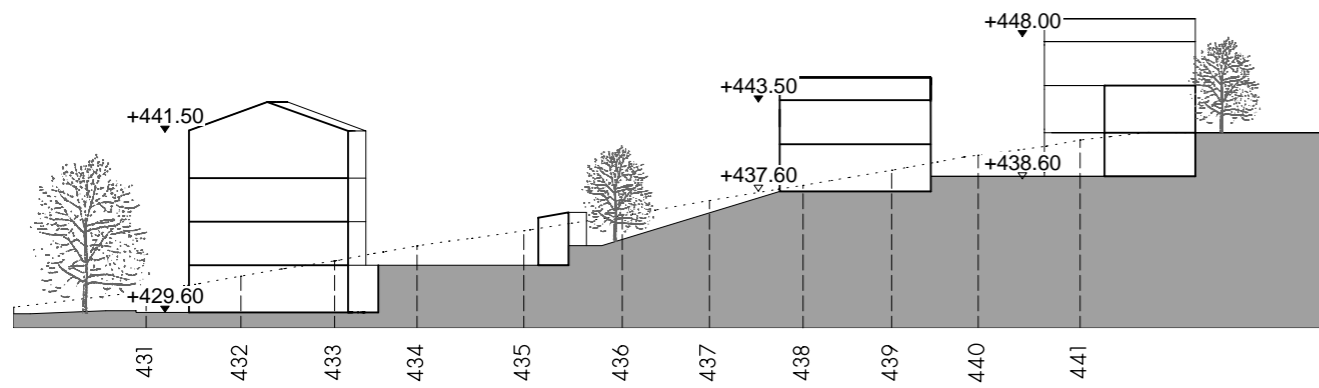
Schnitt A-A



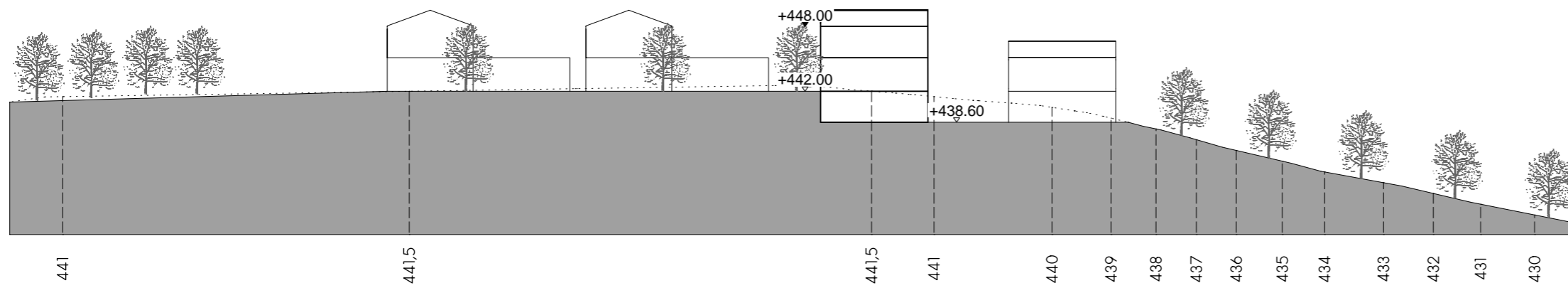
Schnitt C-C



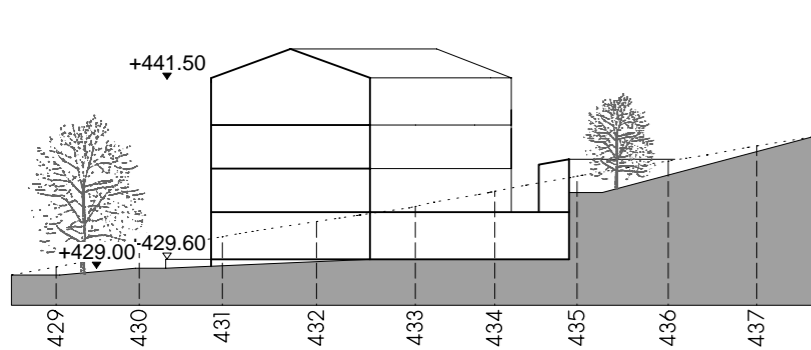
Schnitt V-V



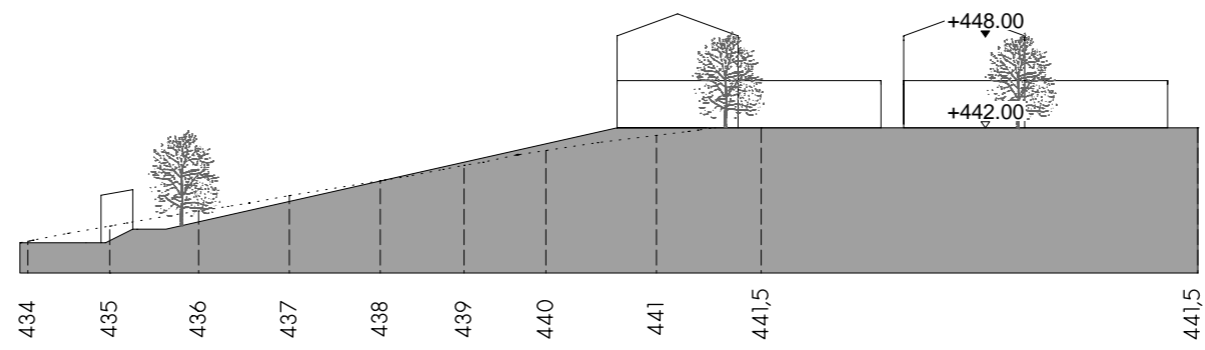
Schnitt W-W



Schnitt X-X



Schnitt Y-Y



Schnitt Z-Z

Pflanzschemata M 1 : 250 als Festsetzungen

