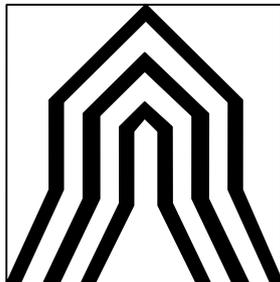


**Stadt
Landshut**

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), 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:

BEBAUUNGSPLAN NR. 10-83/2

"NÖRDLICH WILHELM-VON-KAULBACH-WEG"

MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den
Baureferat

Geiner
Amtsleiterin

Doll
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Aufstellung 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

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebilligt und hat gem. § 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 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.

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1

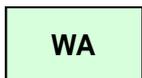


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)

2.1



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2.2

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2

2.3

TWH 6,0

maximale traufseitige Wandhöhe in m gemessen ab OK Fahrbahnrand Erschließungsstraße auf Höhe der jeweiligen Parzellenmitte, z. B. 6,00 m

2.4

WH 3,0

maximale Wandhöhe in m gemessen ab OK Fahrbahnrand Erschließungsstraße auf Höhe der jeweiligen Parzellenmitte, z. B. 3,00 m

2.5

GR 57

Grundfläche max. in m², z.B. 57 m²

2.6

GF 114

Geschossfläche max. in m², z.B. 114 m²

3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

3.1



Baulinie

3.2



Baugrenze

3.3



Firstlinie

3.4



offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig

3.5



offene Bauweise nur Einzelhäuser mit einer Wohneinheit (WE) zulässig

3.6



offene Bauweise nur Einzelhäuser mit max. drei Wohneinheiten (WE) zulässig

3.7



offene Bauweise nur Einzelhäuser mit max. vier Wohneinheiten (WE) zulässig.

3.8

AZ 1a

Anbauzone 1a: Terrassenüberdachungen, Wintergärten (nicht als Wohnraumerweiterung) eingeschossig zulässig, WH max. 4,0 m

3.9

AZ 1b

Anbauzone 1b: Terrassenüberdachungen eingeschossig zulässig, WH max. 4,0 m

3.10

AZ 2

Anbauzone 2: Wohnraumerweiterung, Wintergärten zweigeschossig und Balkone zulässig, WH max. 5,90 m

3.11

AZ 3

Anbauzone 3: Erschließungsanlagen zweigeschossig zulässig, WH max. 5,90 m

4 Verkehrsflächen

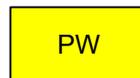
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1



Straßenverkehrsflächen

4.2



Privatweg

4.3



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

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

5.1

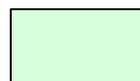


Versorgungsflächen (privat) hier: Fläche für Abfallabholung am Tag der Leerung

6 Grünflächen

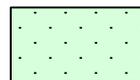
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6.1



private Grünfläche

6.2



private Grünfläche nicht eingefriedbar für Zufahrten und Stellplätze

6.3



private Grünfläche nicht eingefriedbar, als Vegetationsfläche (Rasen und Pflanzfläche)

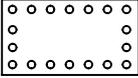
6.4



Spielplatz öffentlich

7 Planung, Nutzungsregelung, Maßnahme und Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.2  zu pflanzender Baum III. Ordnung, (Hochstamm)
- 7.3  zu pflanzender Strauch
- 7.4  zu erhaltender Einzelbaum
- 7.5  zu entfernender Einzelbaum

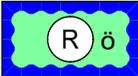
8 Umgrenzung der Flächen besonderer Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1  passiver Schallschutz erforderlich im Erd-, Ober- und Dachgeschoss gemäß textlichen Festsetzungen (siehe Pkt. C.5.2)
- 8.2  passiver Schallschutz erforderlich im Dachgeschoss gemäß textlichen Festsetzungen (siehe Pkt. C.5.2)

9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs.2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1  Zweckbestimmung: Regenwassermanagement, Versickerung, öffentlich

10 Sonstige Planzeichen

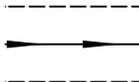
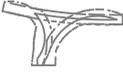
- 10.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 10.2 Ga Garagen
- 10.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- 10.4  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 10.5  überdeckter Eingangsbereich, eingeschossig

11 Sonstige Festsetzungen

- 11.1 SD 45 Satteldach, mit Angabe der max. Dachneigung in Grad, z.B. 45°
- 11.2 FD Flachdach, extensiv begrünt Dachneigung max. 2,5°
- 11.3 M Abfallbehälter
- 11.4 F Fahrräder
- 11.5 GH Gerätehaus, Terrassenüberdachung und Pergola zulässig
- 11.6 St Stellplätze
- 11.7 StE Stellplätze Besucher
- 11.8 TV Technische Versorgung
- 11.9  Einfahrt
- 11.10 396,20 Mindesthöhenkote OK Straße in m üNN, z.B 396,20 m üNN

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 1246 Flurstücksnummer
- 3  bestehendes Gebäude
- 4  110 kV-Freileitung mit beidseitiger Baubeschränkungszone (vgl. D: Hinweise durch Text, Nr.3)
- 5  Wendehammer für Abfallsammelfahrzeuge
3-achsig
- 6  Stromleitung unterirdisch, Stadtwerke Landshut
- 7  Parzellennummer
- 8  Vorschlag einer Grundstücksteilung
- 9  Aufzulösende Grundstücksgrenze
- 10  Begleitender Gehweg, im Übergang zum Privatweg überfahrbar

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 das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Von den Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind nur die Nutzungen Nr. 1 und 3 zulässig. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Es wird festgesetzt, dass auf Parzelle 11 sämtliche Wohnbauflächen so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung

- 2.1 Wohngebäude
- | | |
|----------------|--|
| Dachdeckung: | Satteldach mit harter Bedachung, widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme (Ziegel, Bedachungen aus natürlichen und künstlichen Steinen und Bedachungen aus Metall), in grauen und roten Naturfarben |
| Dachüberstand: | nicht zulässig |
| Dachgauben: | nicht zulässig |
| Zwerchgiebel: | nicht zulässig |
- 2.2 Garagen und Nebengebäude
- | | |
|-----------|--|
| Dachform: | Flachdach, extensiv begrünt, max. Neigung 2,5° |
| Wandhöhe: | max. 3,0 m |

3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Verkehrsflächen

- 3.1 Private Verkehrsflächen und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen, Kies etc.) herzustellen.
- 3.2 Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen im Bebauungsplan zulässig.

4 Niederschlagswasser

- 4.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück mit oberflächennahen Versickerungsanlagen zu versickern.
- 4.2 Zusätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser des Privatwegs in den Vorgartenflächen der Parzellen 1 bis 3 und 6 bis 8, parallel zum Privatweg, aufzunehmen und auf diesen Grundstücken zu versickern. Dazu ist auf diesen Parzellen jeweils ein zusätzliches Retentionsvolumen von mindestens 2,5 m³ nachzuweisen.

5 Immissionsschutz

- 5.1 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, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) nicht überschreiten:
- | | |
|-----------------------|---|
| Immissionsorte im WA: | tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A) |
| | nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34dB(A) |
- 5.2 Passiver Schallschutz
- Alle Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109, die durch Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) in der Planzeichnung (Nr. A.8.1 und A.8.2) gekennzeichneten Fassaden der jeweiligen Geschosebenen belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAFeq ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind. Dies gilt gleichermaßen bei Neu- oder Ersatzbauten auf den Parzellen 12 und 13.

6 Grünordnung

6.1 private Grünflächen

6.1.1 Pflanzgebot

Die gemäß den Nrn. A.7.1 bis A.7.4 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Wohnnutzung der Wohngebäude herzustellen.

6.1.2 Pro Wohneinheit ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der dritten Wuchsklasse (Stammumfang 16 - 18 cm) oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Die durch Planzeichen als zu erhalten festgesetzten Bäume bleiben hierbei unberücksichtigt. Es wird auf die Pflanzliste im Anhang der Begründung verwiesen.

6.1.3 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 im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung von gleicher Stückzahl und Qualität zu ersetzen.

6.1.4 Bei den Bauparzellen 5 - 11 ist am nördlichen Rand, zu den landwirtschaftlichen Flächen, bei den Retentionsflächen am südlichen Rand und an der Ostgrenze zur bestehenden Bebauung hin eine einreihige, freiwachsende Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern zu pflanzen. Es wird auf die Pflanzliste im Anhang der Begründung verwiesen.

6.1.5 In den Beschränkungszonen der bestehenden Hochspannungsfreileitung sind nur Sträucher und Bäume 3. Wuchsordnung (A.7.2, mit max. Endwuchshöhe der Pflanzen 9m) zulässig. Es wird auf die Pflanzliste im Anhang der Begründung verwiesen.

6.2 Einfriedung

6.2.1 Bauliche Einfriedungen:

Zu den Straßenräumen hin sind nur Holz- oder Metallzäune ohne Sockel zulässig, Höhe ab OK Straßenrand max. 1,20 m. Im Bereich der Baubeschränkungszone sind Zäune aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen zu verwenden. Metallzäune und Metallteile an Zäunen sind zu erden.

6.2.2 Vegetative Einfriedungen:

Weiterhin sind als Einfriedung Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in geschnittener oder freiwachsender Form zulässig. Deren Höhe ist zu den Straßenräumen hin (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ebenfalls auf max. 1,20 m zu begrenzen. Lediglich die Hecke am Ortsrand kann höher werden. Es wird auf die Pflanzliste im Anhang der Begründung verwiesen.

6.3 Geländegestaltung:

Entlang der Geltungsbereichsgrenzen im Osten, Süden und Westen sind Sockel und Stützmauern nicht zulässig. Entlang der Geltungsbereichsgrenze im Norden sind Sockel und Stützmauern, als Trockenmauern oder Gabionen, bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m gemessen ab Oberkante (OK) natürlicher Geländeoberkante zulässig.

Das Gelände der Privatgrundstücke ist bis auf die Höhe der Straße hin aufzufüllen und durch Modellierung an die bestehende Nachbarbebauung anzugleichen. Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind bis max. 1,0 m zum bestehenden Gelände zulässig. Die Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:1,5 auszuführen.

6.4 Gestaltung der sonstigen privaten Flächen

Die nicht überbauten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die verbleibenden, nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Flächen sind als Extensivrasen / Blumenwiese anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Im Traufbereich der Gebäude dürfen maximal 10 % der nicht überbauten Bereiche mit hellen Kies- oder Steinschüttungen überdeckt werden. Ausgenommen sind Schüttungen zur Terrassen- und Wegebefestigung die auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind.

6.5 Nicht einzäunbare Grundstücksflächen

Ausschließlich die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Pflaster zu versehen (A.6.2). Die Restflächen sind gärtnerisch mit Kleinsträuchern oder Stauden zu bepflanzen oder als Extensivrasen / Blumenwiese anzusäen und dauerhaft zu erhalten (A.6.3).

6.6 Kinderspielplatz

Der Spielplatz ist mit Bäumen 3. Ordnung zu bepflanzen.

D: 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 Leitungstrassen

Im Planungsgebiet befinden sich Leitungstrassen (Gas-, Wasser- und Stromversorgung) der Stadtwerke Landshut und der Telekom. Die Anlagen sind bei Baumaßnahmen zu sichern und zu schützen. Sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Überdeckung nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen notwendig werden, ist dies von Seiten des jeweiligen Grundstückseigentümers rechtzeitig mit den betroffenen Leitungsträgern zu koordinieren. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

3 110 kV-Freileitung

Im Planungsgebiet befindet sich eine 110-kV-Freileitung mit einer Schutzzone von 21,00 Meter beiderseits der Leitungsachse. Innerhalb befindliche sowie angrenzende Maßnahmen jeder Art (Baumaßnahmen, auch temporäre Bauten wie Pavillons oder Zelte, Pflanzvorhaben) müssen im Vorfeld der Ausführung mit der Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Freileitung/Kabel Bau/Dokumentation, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg, Telefon 0951 82 42 21 abgestimmt werden.

Auf die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel, Gas- und Freileitungen“ als Anlage zur Begründung wird verwiesen. Firmen, welche im Schutzbereich der Leitung Arbeiten verrichten wollen, müssen mindestens vier Wochen vor Baubeginn die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbereich bei der Bayernwerk Netz GmbH, unter Angabe der bestehenden Höhe über Normalnull, anfragen. Weiterhin wird auf die Sicherheitshinweise des Betreibers hingewiesen, welche im Anhang der Begründung dokumentiert sind.

Gemäß DIN EN 50341 sind bei 110-kV-Freileitungen folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten:

Sport- und Spielplätze:	8,00 m
Bauwerke :	5,00 m
Verkehrsflächen:	7,00 m
Zäune usw.:	3,00 m
Gelände:	6,00 m
Bepflanzung:	2,50 m

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jeder Bauwerber innerhalb der Baubeschränkungszone der Hochspannungsleitung seinen Bauantrag an das Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Freileitung/Kabel Bau/Dokumentation, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg, schicken muss. Dies auch, wenn er nach Bayerischer Bauordnung im vereinfachten Verfahren bauen könnte. Die Zustimmung des Leitungsbetreibers muss immer abgefragt werden. Hierzu sind dem Versorger die einzelnen + 0,00-Ebenen (Oberkanten der Bodenplatten, Geländehöhen, Straßen- und Fußpunkthöhen) in m ü NN mitzuteilen.

Vor Erstellung des Spielplatzes sind dem Versorger Lage- und Profilpläne, aus welchen die Lage, Form und Höhe der Spielgeräte ersichtlich sind, zu übermitteln. Zu Sport- und Spielgeräten ist gemäß DIN VDE 50341 ein Sicherheitsabstand von 8,00 m einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

4 Baudenkmäler

Für jede Art von Veränderungen an den sich im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld befindenden Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

5 Baugrund

Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen für Bauwerksgründungen, Erschließung und Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser wird auf das Baugrundgutachten des Büros Tauw GmbH vom 25. März 2015 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden. Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

6 Wasserhaltung

Im Zuge der Baumaßnahme 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.

7 Wasserdichte Bauweise

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

8 Schutz vor Rückstau und Oberflächenwasser

Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG 20-30 cm über OK-Straße), oder durch Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene.

9 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.

10 Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume in den privaten Grünflächen 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.

11 Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen, die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei guter fachlicher Praxis entstehen können, im Planungsgebiet zu dulden sind.

12 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. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

13 Rodungszeitraum und Pflege

Naturschutzrechtlich ist für die Gehölzbestände § 39 Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG zu beachten. Hiernach ist es verboten, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. (ausgenommen ist geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung einer zulässigen Baumaßnahme (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BNatSchG)).

14 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Bei allen Baumaßnahmen ist angefallener 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 wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1 m 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.

15 Umsetzung Pflanzqualitäten, Mindestgrößen

Allgemeines

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Grünflächen sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Der Anteil heimischer Gehölze muss 100% betragen. Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen im Überhangsbereich zur freien Landschaft sind ebenfalls ausschließlich heimische Gehölzarten (autochthon) zu verwenden. Bei der Anlage von öffentlichen Kinderspielplätzen dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit am 17. April 2000 als giftig gekennzeichnet wurden.

16 Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich wird auf einer 2.291 m² großen Ökokontofläche, wie im Umweltbericht unter Ziffer 1.7 festgelegt und im Plan "Ökokonto der Stadt Landshut bei Gretlmühle (Stand 23.09.2020)" dargestellt, nachgewiesen.

Die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Flurnummer 593/20, (Gemarkung Frauenberg), wird gemäß den Maßnahmen im Umweltbericht aufgewertet und auf dem Ökokonto der Stadt Landshut verbucht.

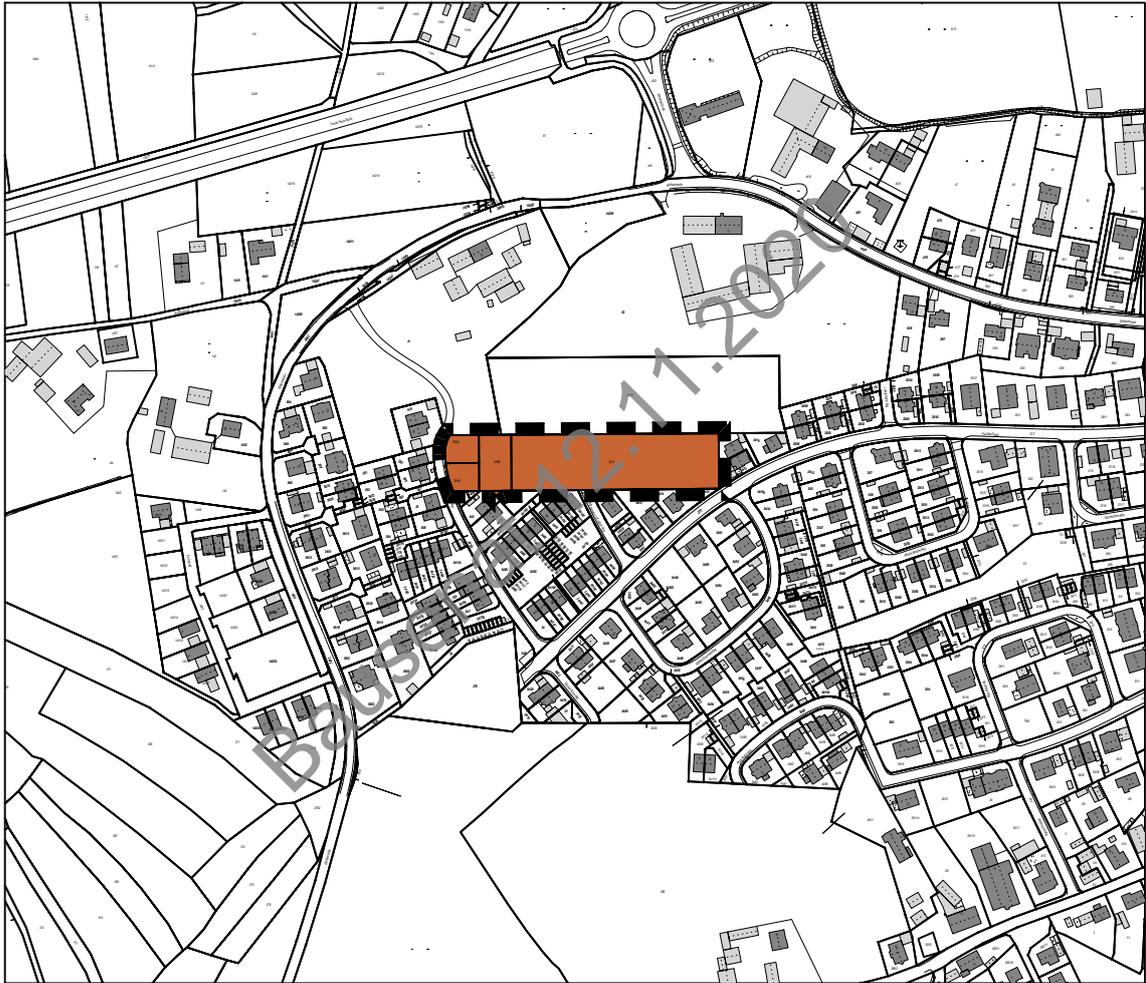
17 Pflanzliste

Es sind ausschließlich heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken 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/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>.

Bausenat 12.11.2020

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000





25/53

21.00

21.00

Baubeschränkungszone

Baubeschränkungszone

396,20

110 kV - Freileitung

25/50

25/53

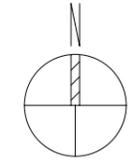
Wilhelm-Von-Kaulbach-Weg

Wilhelm-Von-Kaulbach-Weg

Maßstab 1 : 500

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern!
 Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F
 der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Stand der Planunterlage: 10 - 2017



Landshut, den 01.12.2017,
 geändert am 12.11.2020
 Amt für Stadtentwicklung und
 Stadtplanung