

**Stadt
Landshut**

BAUREFERAT
AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG



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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m. W. v. 14.08.2020 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 Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381) erlässt die Stadt Landshut die Satzung

BEBAUUNGSPLAN NR. 08-26/1

"Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost"

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

Doll
Leitender 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. 17 am bekanntgemacht.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebilligt und hat gern. § 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 gern. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

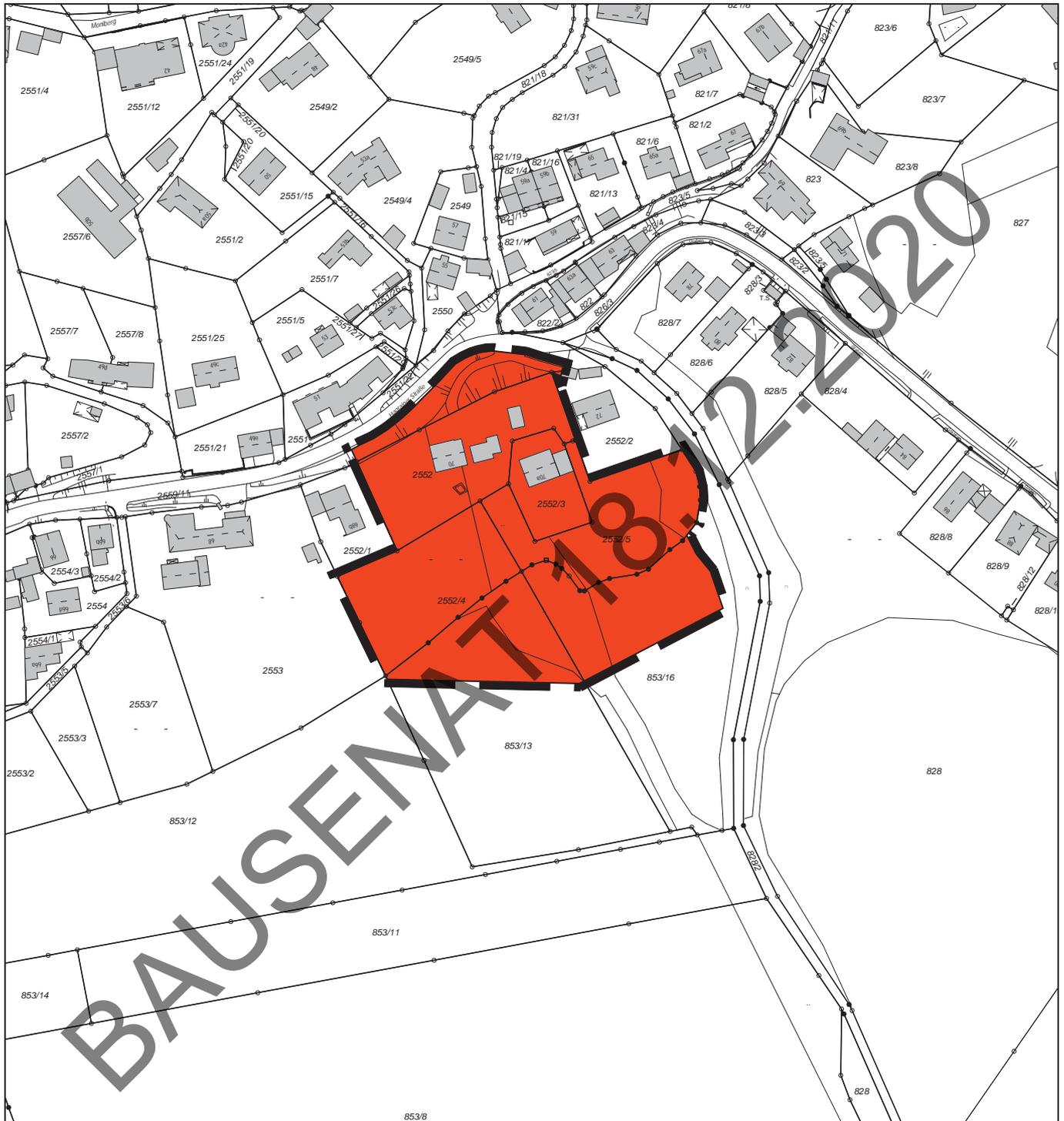
Landshut, den

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.

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:2000



M 1:2000

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Längenmaße und Höheangaben in Metern!
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F
der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)



Landshut, den 07.12.2020

Stand der Planunterlage: 05-2020

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1.  **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)
Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 sind nicht zulässig.
(Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 2.2.  **Baubestandsflächen**
- 2.3. z.B. GR 140 max. Grundfläche
- 2.4. z.B. GF 200 max. Geschossfläche
- 2.5. **Zahl der Vollgeschosse**
- 2.5.1.  max. zwei Vollgeschosse
n. Festsetzung 0.1.4.1.
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1.  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2.  **Baugrenze**
- 3.3. **1 WE** Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude,
z. B. 1 Wohneinheit
Bei Gebäuden mit einer Wohneinheit ist eine zweite Wohneinheit als untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen, welche im Stellplatznachweis nach der zum Zeitpunkt der Antragstellung aktuellen Stellplatzsatzung (zurzeit bis 40 m² Wohnfläche) unberücksichtigt bleiben darf.
4. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1.  **Straßenbegrenzungslinie**
- 4.3.  **Privatweg**

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

5. Grünflächen

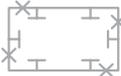
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1.  öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün - artenreiche extensive Wiesen auf nordexponierter Straßenböschung
- 5.2.  private Grünfläche
- 5.3.  private Grünfläche - nicht eingefriedbart
Entwicklungsziel: artenreiches Extensiv-Grünland
- 5.4.  private Grünfläche - geschlossene Gehölzbestände

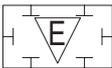
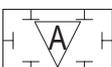
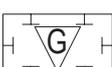
6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

6.1. Bestand

- 6.1.1.  Bestandsbäume zu erhalten
- 6.1.2.  Bestandsbäume zu fällen
- 6.1.3.  Beseitigung der nach Art. 23 BayNarSchG geschützten Bestände

6.2. Planung

- 6.2.1.  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - **Erhalt des artenreichen Grünlandes**, ein- bis zweischürige Mahd (1. Schnittzeitpunkt 24.06.), keine Düngung, keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln
- 6.2.2.  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - **Pflege der Wiesenflächen**, ein- bis zweimalige Mahd (1. Schnittzeitpunkt 24.06.), keine Düngung, keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln
- 6.2.3.  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Herstellung der Ausgleichsfläche, Entwicklungsziel Salbei-Glatthaferwiese (G 214), Ansaat mit autochthonem Saatgut, extensive Grünlandnutzung
- 6.2.4.  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Erhalt der **nach Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten** Bestände, arten- und strukturreiches Dauergrünland
- 6.2.5.  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Erhalt des Gehölzbestandes

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 5 Abs. 4 BauGB)

- 7.1.  Baudenkmal Nr. D-2-61-000-20
7. Burgfriedensstein

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 8.2.  Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

9.1. - - - - - Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

9.2. ② Grundstücksnummerierung

9.3.  Höhengichtlinien (1,0 m Abstand)

9.4.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

9.5. NG Nebengebäude

9.6.  Schnittlinie

9.7.  Bäume im Umfeld

9.8.  amtlich kartiertes Biotop, Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU)

9.9.  Kronenüberhang Bäume

BAUSENAT 18.12.2020

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, 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 Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), und der BauNVO v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

0.1. BEBAUUNG

0.1.1. GESTALTUNG DES GELÄNDES

Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

0.1.1.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Im Nahbereich der Gebäude sind in den mit Planzeichen 8.2 gekennzeichneten Gartenbereichen Abgrabungen zulässig. In den mit Planzeichen 6.1, 6.3 und 6.4 gekennzeichneten Flächen sind keinerlei Abgrabungen zulässig.

0.1.1.2. Die Errichtung von Stützmauern ist nur in den gekennzeichneten Bereichen (Planzeichen 8.2.) zulässig. Maximale Höhe von Stützmauern: 2,0 m
Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.

0.1.2. EINFRIEDUNGEN

Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

0.1.2.1. Art: Holzzäune mit senkrechter Lattung (Holzlatten- oder Hanichelzaun); Mauerwerk unzulässig; zwischen den Grundstücken sind auch Zäune aus Maschendraht zulässig;
Ebenso sind freiwachsende und geschnittene Hecken mit einheimischen Gehölzen zulässig.

0.1.2.2. Höhe: straßenseitige Begrenzung:
Über Geländeoberkante mindestens 1,0 m, höchstens 1,20 m.
seitliche und rückwärtige Begrenzung:
Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,50 m ab OK Gelände zulässig.

0.1.2.3. Sockel: Unzulässig.

0.1.3. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

0.1.3.1. Als Dachformen für Garagen und Nebengebäude sind nur begrünte Flachdächer, Satteldächer (DN 25° - 30°) oder Pultdächer (DN bis 12°) zulässig.

0.1.3.2. Garagenvorplätze und -zufahrten bzw. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

0.1.3.3. Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung im Bebauungsplan zulässig. Auf den Bauparzellen 1 bis 4 sind Garagen im Hauptgebäude zulässig.

0.1.4. GEBÄUDE

Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

0.1.4.1. Zur Ziffer 2.5.1. der Festsetzungen durch Planzeichen:
Als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse

Parzellen 1 bis 4:

Dachform:

Max. Wandhöhe:

Flachdach begrünt

Entsprechend Höhenfestlegungen im Schnitt A-A (Parzellen 1 bis 3) bzw. Schnitt B-B (Parzelle 4)

Parzellen 5 und 6:

Dachform:

Wandhöhe:

Satteldach, Dachneigung nach Bestand
nach Bestand

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

0.2. Grünordnung

0.2.1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

0.2.1.1. Die öffentliche Grünfläche im Norden an der Hagrainer Straße (Straßenböschung, siehe Planzeichen 5.1) ist als extensive Wiese zu bewirtschaften, d. h. ein- bis zweimal jährlich ab dem 24. Juni zu mähen. Wechselnde Brachestreifen in einer Größenordnung von 10 % der Fläche sind als Rückzugsbereiche bei jedem Mahd-Durchgang zu belassen. Die Mahd erfolgt von innen nach außen (Mahd mit Messermähwerk). Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

0.2.2. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

0.2.2.1. Im zentralen hohlwegartigen Bereich und am südlichen Ortsrand werden nicht eingefriedbare private Grünflächen mit öffentlicher Zugänglichkeit (siehe Festsetzungen durch Planzeichen 5.3. und 5.4.) festgesetzt. Diese umfassen zum einen das gesetzlich geschützte arten- und strukturreiche Dauergrünland nach Art. 23 BayNatSchG (siehe Planzeichen 6.2.4.). Weiterhin sind mit Planzeichen 6.2.3. extensive Wiesenflächen als Ausgleichsflächen neu herzustellen (autochthone Ansaat einer Salbei Glatthaferwiese G 214). Weiterhin sind Teile des bisher intensiv genutzten Grünlands (siehe Planzeichen 6.2.2.) in eine extensive Nutzung überzuführen.

All diese festgesetzten privaten Grünflächen sind als extensive Wiese zu bewirtschaften, d. h. ein- bis zweimal jährlich ab dem 24. Juni zu mähen. Wechselnde Brachestreifen in einer Größenordnung von 10 % der Fläche sind als Rückzugsbereiche bei jedem Mahd-Durchgang zu belassen. Die Mahd erfolgt von innen nach außen (Mahd mit Messermähwerk). Das Mähgut ist umgehend, jedoch frühestens 24 Stunden nach der Mahd, aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

0.2.2.2. Grundsätzlich sind nur standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

0.2.3. BAUMERHALT UND GEHÖLZPFLANZUNGEN, FASSADENBEGRÜNUNG

0.2.3.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.2.3.5. zu verwenden.

0.2.3.2. Pflanzdichte und Pflanzraum

Zur Sicherstellung eines optimalen Pflanzraumes für Bäume sind folgende Größen für Pflanzgruben (Mindestbedarf Wurzelraum) einzuhalten: Bodenstandraum bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung in einer Größe von mind 8 m². Pflanzgrube: Mindestbreite 2 m, Mindesttiefe 1 m. Die Verwendung von durchwurzelungsfähigem Baums substrat (nach „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“, kurz "ZTV-Vegtra-Mü") wird festgesetzt.

0.2.3.3. Erhalt von Gehölzen

Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung zu erhaltende Bepflanzung (siehe Planzeichen 5.4. und 6.1.1. sowie 6.2.5.) 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 durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume gemäß Planzeichen 6.1 in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm, an derselben Stelle nach zu pflanzen.

D: HINWEISE DURCH TEXT

0.3.1. WASSERWIRTSCHAFT

Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in das städtische Kanalnetz ist gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Niederschlagswasser

Die anfallenden Niederschlagsmengen sind über Rückhaltung zu versickern, sofern es die Boden- und Grundwasserverhältnisse zulassen. Die Bauherren sind selbst für eine ordnungsgemäße und schadlose Versickerung verantwortlich, die Planung von Versickerungsanlagen ist möglichst durch ein qualifiziertes Fachbüro durchführen zu lassen.

Im Übrigen dürfen Abwasseranlagen nur nach den a. a. R. d. Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden. Nach den Regelwerken ist eine Versickerung über belebten Oberboden die bevorzugte Lösung. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen oder die fachlich ungünstigen "Sickerschächte" sind schriftlich zu begründen, da diese nur in stark eingeschränkten Einsatzgebieten toleriert werden. Diese sind in Bayern in den einschlägigen Arbeits- und Merkblättern der DWA zu sehen.

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 2552/4 und 2552/5 (Gmkg. Landshut) haben und erhalten kein Recht für die Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz. Dieses ist eigenverantwortlich auf dem/den eigenen Grundstück/en schadlos zu beseitigen, z.B. durch Versickerung in Mulden / über belebte Oberbodenzonen oder Rigolensysteme, gemäß nach Festlegungen der zuständigen Wasserrechtsbehörde.

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. Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist ebenfalls unzulässig.

Hinweise Stadt Landshut – Amt für öffentliche Ordnung / FB Naturschutz:

- a) Die Versickerung von Niederschlagswasser hat so zu erfolgen, dass benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- b) Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind die Bodenverhältnisse zu prüfen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass das von Versickerungsanlagen stammende Wasser nicht an undurchlässigen Bodenschichten hangabwärts geleitet wird, da im ungünstigsten Fall Hangrutschungen entstehen können.
- c) Sollte bei den Erdarbeiten Schichtwasser angetroffen werden, sind Maßnahmen zu ergreifen, die diesem Umstand ausreichend Rechnung tragen. Insbesondere ist bei Einleiten von Schichtwasser in eine Versickerungsanlage und die damit entstehende Dauerbeschickung auf eine ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlage zu achten.
- d) Die Versickerung von Niederschlagswasser und Schichtwasser hat flächenhaft zu erfolgen. Dazu geeignet sind Versickerungsmulden und Rigolenanlagen sowie deren Kombination.
- e) Es ist dringend anzuraten, die Planung von Versickerungsanlagen durch ein qualifiziertes Fachbüro durchführen zu lassen.

0.3.2. DENKMALSCHUTZ

Im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen, dass sich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten Bodendenkmäler aufgefunden werden, besteht die Verpflichtung, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen im Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird ebenfalls verwiesen.

Im Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal mit der Nr. D-2-61-000-20 „7. Burgfriedenstein“. Das Denkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan eingezeichnet. Eine Beeinträchtigung des Denkmals ist durch die Planung nicht gegeben.

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

0.1.5. ZAHL DER WOHNHEITEN

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 0.1.5.1. Pro Einzelhaus ist die im Plan eingetragene Zahl von Wohneinheiten zulässig. Bei Gebäuden mit einer Wohneinheit ist eine zweite Wohneinheit als untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen, welche im Stellplatznachweis nach der zum Zeitpunkt der Antragstellung aktuellen Stellplatzsatzung (zurzeit bis 40 m² Wohnfläche) unberücksichtigt bleiben darf.

0.1.6. VERLEGUNG DER VERSORGUNGSLEITUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 0.1.6.1. Sämtliche Versorgungsleitungen (z. B. Wasser, Strom und Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden. Im Planbereich befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH, der Kabel Deutschland GmbH und der Stadtwerke Landshut. Im Falle von Neu- oder notwendigen Umverlegung von Ver- oder Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig zu informieren (Kabel Deutschland: Beauftragung mind. 3 Monate vor Baubeginn; Deutsche Telekom: Vorlaufzeit mind. 4 Monate).

0.1.7. STELLPLATZBEDARF

Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

- 0.1.7.1. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut zu ermitteln.

0.1.8. ABSTANDSFLÄCHEN

- 0.1.8.1. Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

BAUSENAT 18.12.2019

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 0.2.3.4. Im Nahbereich der Gebäude sind in den mit Planzeichen 5.2. gekennzeichneten Gartenbereichen Schnitthecken bis max. 100 cm Höhe als Einfriedung zulässig (Arten siehe Artenliste, Punkt 0.2.3.5).
- 0.2.3.5. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
- 0.2.3.6. Zulässig sind als Abgrenzung zum öffentlichen Raum (Planzeichen 5.1) und zu den nicht einzufriedenden Bereichen (Planzeichen 5.3 und 5.4) sockellose Zäune (Bodenabstand mind. 15 cm) mit einer Höhe von max. 1,00 m. Zwischen den Grundstücken sind auch Zäune aus Maschendraht zulässig. Bei Kombination von Hecke und Zaun sind die Hecken dem Zaun zum öffentlichen Straßenraum bzw. Ortsrand im Süden hin vorzupflanzen.

0.2.4. ARTENSCHUTZ

- 0.2.4.1. Vermeidungsmaßnahmen zum Lebensstättenschutz: Die Rodung der Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.
- 0.2.4.2. CEF-Maßnahmen für Fledermäuse: Es sind im Gehölzbestand entlang der Ostgrenze (siehe Planzeichen 6.2.5) insgesamt zwei Rundkästen und drei Flachkästen für Fledermäuse anzubringen. Eine Kontrolle und Reinigung der Fledermauskästen ist von einem Fledermausexperten über 15 Jahre lang zu gewährleisten.

BAUSENAT 18.12.2020

D: HINWEISE DURCH TEXT

0.3.3. LANDWIRTSCHAFT

Südlich der geplanten Bauparzellen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen in Kauf genommen werden, auch an Sonn- und Feiertagen und in den Abendstunden.

0.3.4. FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR

Bei der internen Erschließung sind die „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.

0.3.5. ALTERNATIVE ENERGIEN

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 Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

0.3.6. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

0.3.7. AUSGLEICHSFLÄCHEN UND UMWELTBERICHT:

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20000 m² beträgt und es sich um Nachverdichtung bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, ein Umweltbericht ist demnach nicht zu erstellen. Außerdem gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ergibt sich keine Ausgleichserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

0.3.8. SCHUTZ DES OBERBODENS

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,50m angelegt werden. Flächenlagerungen sollten nicht höher als 1m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich zum Schutz mit einer Decksaat zu versehen.

0.3.9. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE

Im Zuge der Genehmigungsplanungen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne zu erstellen und mit den Eingabeplänen einzureichen.

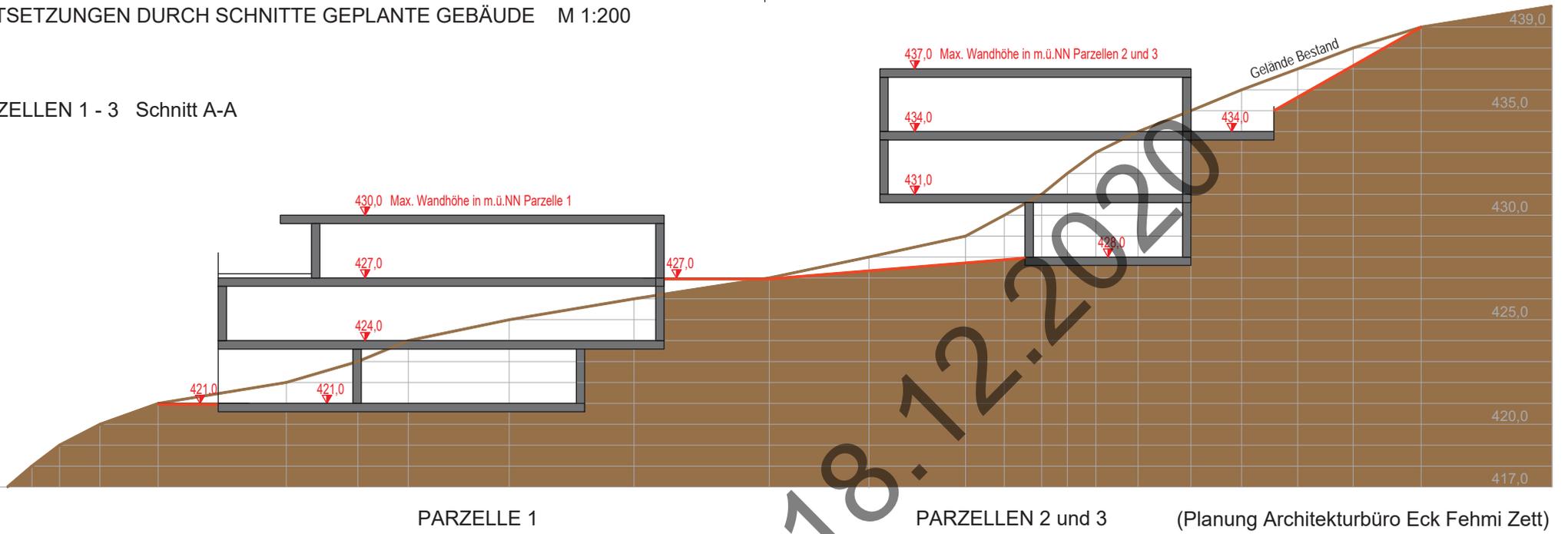
0.3.10. ERRICHTUNG UND BETRIEB VON WÄRMEPUMPEN

Wärmepumpen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben (erforderlicher Schalleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)).

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Fassung vom 26.08.1998) nicht überschreiten:

Immissionsorte im WA: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A)
nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)

PARZELLEN 1 - 3 Schnitt A-A



PARZELLE 4 Schnitt B-B

