

Stadt  
Landshut

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 02-35**

**„Östlich Watzmannstraße, nordwestlich Reiteralpeweg“**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a 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 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 04.12.2019 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 02.01.2020 bis 14.02.2020 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

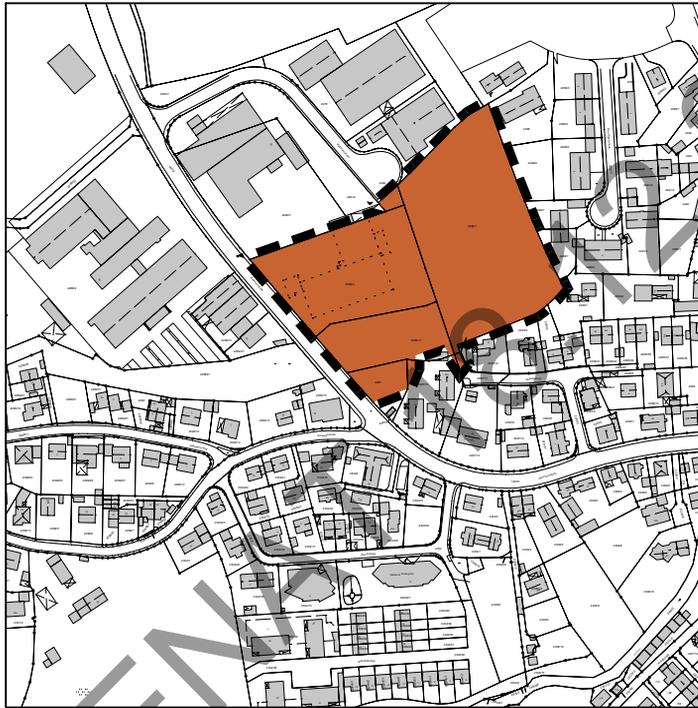
Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

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.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



# A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## 1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## 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)  
Zulässig sind nur Vorhaben nach § 4 Abs. 2 BauNVO, Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern

z. B. IV Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 4

- 2.3 WH 12,5 maximale Wandhöhe in m, über 391,80 m ü.NN

- 2.4 GR 385 Grundfläche max. in m<sup>2</sup>, z. B. 385 m<sup>2</sup>

## 3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

- 3.1  Baugrenze

## 4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 4.2  private Verkehrsfläche

- 4.3  Eigentümerweg

- 4.4  öffentlicher Fuß- und Radweg

- 4.5  privater Fußweg

- 4.6  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- 4.7  Einfahrt

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

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

- 5.1  private Versorgungsflächen hier: Fläche für Abfallabholung am Tag der Leerung

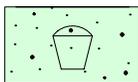
## 6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  öffentliche Grünfläche, Einfriedung nicht zulässig

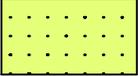
- 6.2  private Grünfläche, Einfriedung nicht zulässig

- 6.3  private Grünfläche, Einfriedung zulässig

- 6.4  privater Spielplatz

# A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## 7 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

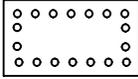
7.4  Flächen für die Landwirtschaft

## 8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

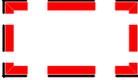
8.1  zu pflanzender Baum, in der Lage um bis zu 2 m verschiebbar

8.2  zu erhaltender Baum

8.3  zu entfernender Baum

8.4  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## 9 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

9.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

9.2  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

9.3 T Ga Tiefgarage

9.4 ▼ ▲ Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage

9.5 St Stellplatz, privat

9.6 FD Flachdach, extensiv begrünt  
Dachneigung max. 3°

# B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1  bestehende Grundstücksgrenzen

2  Schnittachse z.B. 1-1

3 3456/1 Flurstücksnummer

4  bestehendes Gebäude, bestehendes Nebengebäude

5  bestehende Überdachung außerhalb des Geltungsbereichs

6  Abbruch baulicher Anlagen

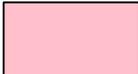
7 ▼ +391.80 m ü.NN Höhenangaben gemäß Bestandsvermessung

8 Gebäude 1 Bezeichnung des Gebäudes

9  Schachtdeckel, Bezugsniveau für Wandhöhe

10  geplanter Baum

11  vorhandener Baum außerhalb des Geltungsbereichs

12  Betriebsflächen der bestehenden Lackiererei

# 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 und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Mind. 20% der realisierten Geschossfläche ist für den Wohnungsbau einer Wohnnutzung vorzubehalten, die so zu errichten ist, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.
- 1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtfläche von 6.000 m<sup>2</sup> inkl. der für die überbaubaren Flächen insgesamt festgesetzten Grundflächen überschritten werden.

## 2 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Verkehrsflächen

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

- 2.1 Private Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Kies etc.) herzustellen. Für die privaten Verkehrsflächen und Eigentümerwege sind zusätzlich Pflaster mit dichten Fugen, Mastixbeläge und Einstreudecken zulässig, Asphaltbeläge unzulässig.
- 2.2 Tiefgaragen- und Parkdeckaufgänge/ -abgänge sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
- 2.3 Für einen auf der Tiefgarage zu pflanzenden Baum ist eine gefügestabile Bodensubstratschicht mit mind. 0,75 m Dicke (Zusammensetzung der Vegetationsschicht gemäß FLL-Richtlinien) und zusätzlich einer Dränschicht von max. 6 cm fachgerecht aufzubauen.
- 2.4 Für eine auf der Tiefgarage herzustellende Vegetationsfläche ist eine gefügestabile Bodensubstratschicht mit mind. 0,55 m Dicke (Zusammensetzung der Vegetationsschicht gemäß FLL-Richtlinien) und zusätzlich einer Dränschicht von max. 6 cm fachgerecht aufzubauen.

## 3 Balkone

Außerhalb der Baugrenzen sind Balkone nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 2,00 m vor die Außenwand vortreten, einzeln eine Breite von max. 4,50 m und in Summe eine Breite von max. der Hälfte der zugehörigen Gebäudefassadenlänge nicht überschreiten.

# C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 4 Immissionsschutz

- 4.1 Zulässigkeit von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen:  
Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien usw.), die im Anschluss an die in der nachfolgender Abbildung rot gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, schalltechnisch gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass der zur Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV  $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$  in einem – von der Wohnungsgröße abhängigen – Teilbereich eingehalten wird. Je wohnungszugehörigem Freibereich ist pro  $10 \text{ m}^2$  Wohnfläche mindestens  $1 \text{ m}^2$  schallgeschützter Freibereich zu gewährleisten.



- 4.2 Zulässigkeit von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen:  
Das Entstehen von Außenwandöffnungen wie Fenster und Türen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:1989-11 (z. B. Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Büros), in den nachfolgenden Abbildungen farblich (rosa EG/1.OG/2.OG/3.OG sowie blau-weiß 4.OG/5.OG) gekennzeichneten Fassaden ist unzulässig. Die Wohngrundrisse der geplanten Gebäude sind so zu orientieren, dass in den gekennzeichneten Fassaden möglichst keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen. Ausnahmsweise sind Außenwandöffnungen zulässig, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (festverglaste Laubengänge/ festverglaste Loggien/ fest installierte, hinterlüftete Glaselemente/Prallscheiben) geschützt werden. Durch die aufgeführten baulichen Maßnahmen muss die Minderung des nach den Vorgaben der TA Lärm ermittelten Beurteilungspegels vor den Fenstern eines nach DIN 4109:1989-11 schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes mindestens  $3 \text{ dB(A)}$  betragen.



## C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 4.3 Passiver Schallschutz:

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109, die über die in der nachfolgenden Abbildung grün gekennzeichneten Fassaden(bereiche) belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb 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.



## 5 Grünordnung

### 5.1 Private Grünflächen

5.1.1 Als zu pflanzende Bäume auf privaten Grünflächen sind standortgerechte Laubbäume zulässig.

5.1.2 Für alle unter Punkt A.8.1 festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten: Bäume als Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20.  
Für Bäume auf der Tiefgarage ist der Substrataufbau gemäß Punkt C.2.3 zu beachten.

5.1.3 Bei der Anlage von privaten 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.

5.1.4 Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10 cm, einem 2-schichtigen Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu erstellen.

5.1.5 Die unter Punkt A.8.1 festgesetzte Bepflanzung auf den privaten Grünflächen ist innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.

### 5.2 Öffentliche Grünflächen

5.2.1 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte heimische Bäume und Sträucher zulässig. Je mind. 80 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Baum zu pflanzen. Als Pflanzqualität der Bäume sind Hochstämme, mind. 3mal verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm zu verwenden.

## C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 5.2.3 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 durch Ersatzpflanzungen wiederherzustellen; dabei sind standortgerechte Bäume in der gleichen Wuchsordnung in der Qualität 3mal verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm an derselben Stelle nachzupflanzen.

### 5.2.4 Erhaltungsgebot für vorhandene Bäume

Die gemäß Planzeichnung zu erhaltende Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches durch geeignete Schutzmaßnahmen, dargestellt in DIN 18920-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Ein höhenmäßiges Einschütten der Stammfußbereiche ist nicht zulässig. Sollten bestehende festgesetzte Bäume durch Bautätigkeiten o.ä. beschädigt oder entfernt werden, sind standortgerechte Bäume derselben Wuchsordnung und in der Qualität 4mal verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25cm nachzupflanzen. Gehölzgruppen sind durch die standortgerechte Nachpflanzung in der Qualität Solitär 3mal verpflanzt, Höhe 150-200cm zu ersetzen.

### 5.3 Einfriedung

#### 5.3.1 Bauliche Einfriedungen:

Es sind nur Holz- oder Metallzäune ohne Sockel zulässig, Höhe ab Oberkante anschließendes Gelände max. 1,20 m. Metallzäune und Metallteile an Zäunen sind zu erden.

#### 5.3.2 Vegetative Einfriedungen:

Weiterhin sind als Einfriedung Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen in geschnittener oder freiwachsender Form zulässig. Deren Höhe ist auf max. 1,50 m zu begrenzen.

### 5.4 Geländegestaltung

#### 5.4.1 Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind bis max. 1,0 m zum bestehenden Gelände zulässig. Die Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1 : 2 auszuführen.

#### 5.4.2 Die privaten Versorgungsflächen sind mit versickerungsfähigem Pflasterbelag auszuführen.

## 6 Aufschiebend bedingtes Baurecht

Die Errichtung des Gebäudes 1 ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn auf der im Plan entsprechend gekennzeichneten Fläche (Planzeichen B.12) keine Lackiererei mehr in Betrieb ist oder wenn die Zulässigkeit der Nutzung der Fläche soweit eingeschränkt worden ist, dass diese mit der Wohnnutzung des Gebäudes 1 immissionsschutzrechtlich vereinbar ist. Bis zum Eintritt des zuvor genannten Ereignisses ist die Errichtung der Tiefgarage mit dazugehörigem Zufahrtsgebäude entsprechend der Plandarstellung "Temporäre Nutzung" zulässig.

# D: HINWEISE DURCH TEXT

## 1 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Grundstücke haben kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut. Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücksflächen ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen zu realisieren, bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei der geplanten Bebauung muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereit stehen. 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. 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.

## 2 Baugrund

Bezüglich der Bodenverhältnisse und der daraus resultierenden Schlussfolgerungen für die Bebaubarkeit wird für jedes Bauvorhaben empfohlen, ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

## 3 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.

## 4 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.

## 5 Grundwasser

Zeitweise hohe Grundwasserstände, teilweise auch bis nahe an die Geländeoberfläche, können nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, Keller sowie unterirdische Bauteile auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise zu erstellen. Auf den Einbau und Betrieb von Heizölverbraucheranlagen soll möglichst verzichtet werden. Sollten dennoch Heizölverbraucheranlagen eingebaut werden, sind die Lagerbehälter auftriebssicher auszuführen und gegen Aufschwimmen zu sichern. Außerdem wird empfohlen, im Keller keine Aufenthaltsräume oder weitere hochwassersensible technische Einrichtungen vorzusehen. Bestandsgebäude sollten soweit möglich entsprechend den oben genannten Empfehlungen nachgerüstet werden.

## 6 Leitungsanlagen

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungsanlagen der Deutschen Telekom. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Neu- oder Umverlegungen von Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" herausgegeben von FGSV 2013 zu beachten.

## 7 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 gesetzlichen geforderten Umfang genutzt werden. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

## D: HINWEISE DURCH TEXT

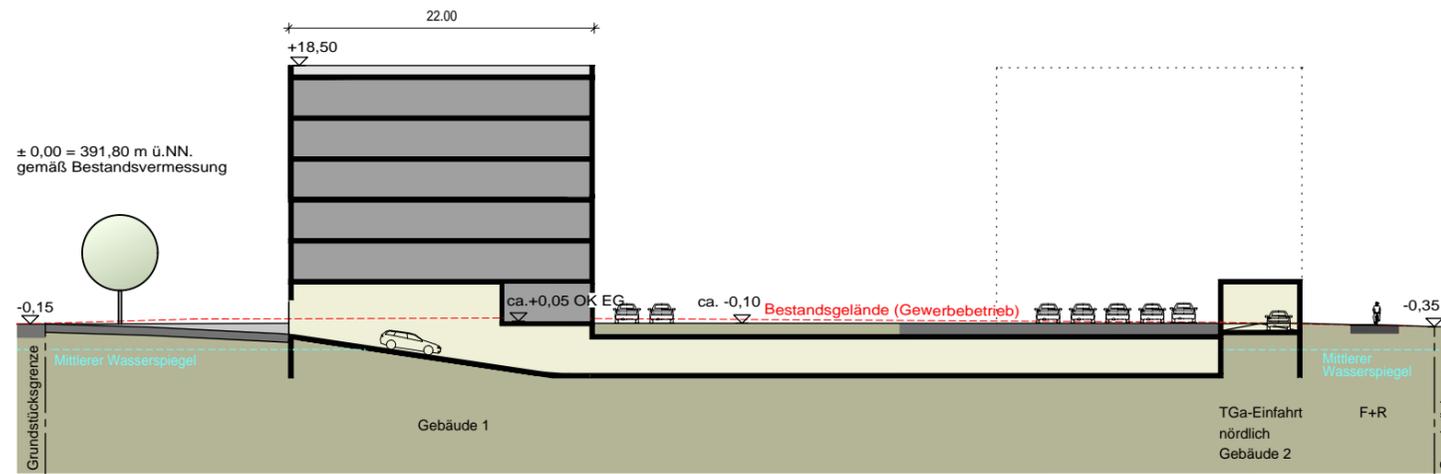
- 8 **Erdwärme / Heizölverbrauchsanlagen**  
Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizölverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.
- 9 **Abbruch / Netzbetrieb Gas & Wasser**  
Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Gas- und Wasser zu stellen.
- 10 **Abfallentsorgung**  
Abfallbehälter sind am Tag der Abholung an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen bereitzustellen.
- 11 **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 zusetzen. Ausgenommen ist geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung einer zulässigen Baumaßnahme (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BNatSchG). Die Bäume mit Baumhöhlen sind nur unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung im Oktober zu fällen.
- 12 **Artenschutzrechtliche Belange**  
Bei abzubrechenden Gebäuden sind insbesondere deren Dachstuhlbereiche und Attiken vorab auf evtl. Fledermausvorkommen zu kontrollieren und ggf. erforderliche Maßnahmen in Abstimmung mit dem FB Naturschutz der Stadt Landshut durchzuführen.  
Im Zuge der Ausführungsplanung sind Bereiche mit Ruderal- und Bracheflächen einzuplanen, mit frühestem Mahdzeitpunkt 15.06 des Jahres.  
Es sind 3 Nisthilfen für Stare und 6 Spaltenkästen für Fledermäuse im nahen Umfeld (z.B. in dem westlich angrenzenden Gehölz) anzubringen.
- 13 **Baumstandorte und Baumschutz**  
Standorte für Bäume in den privaten Grünflächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m<sup>2</sup> 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. Im Bereich befestigter Flächen und mit eingeschränktem Standraum ist zur Standortoptimierung für die Baumgruben verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat gemäß Typ B ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat / Baum 12 m<sup>3</sup>, Einbautiefe mind. 100 cm zu verwenden. 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.
- 14 **Bodendenkmalpflege**  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 15 **Kampfmittel**  
Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten frei zu messen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.
- 16 **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.

## D: HINWEISE DURCH TEXT

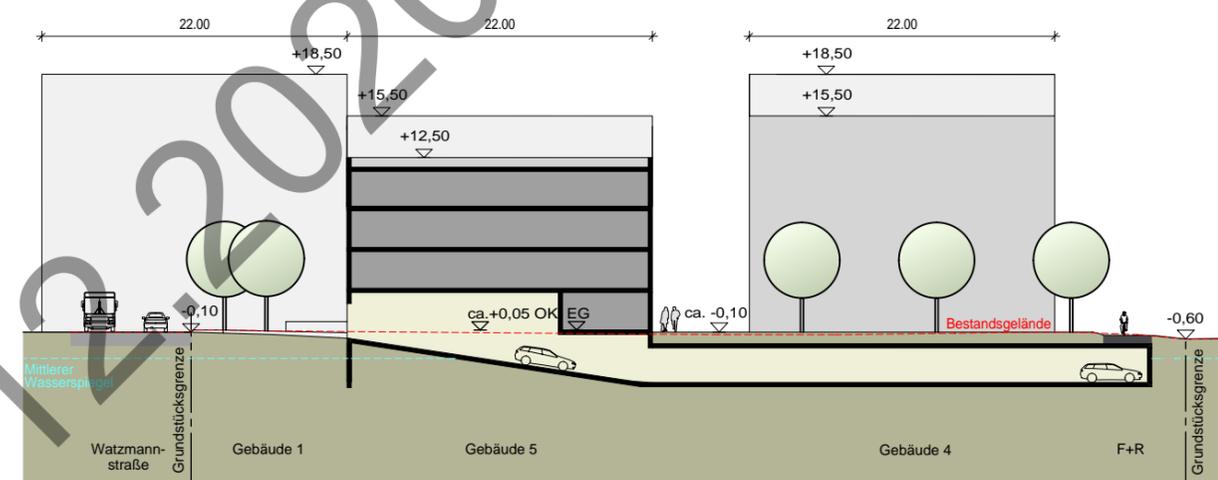
- 17 **Straßenbau**  
Der Planungsbegünstigte wird verpflichtet, alle Arbeiten und Kosten zur Änderung und Anpassung sowie zur Beseitigung von Schäden im öffentlichen Straßenraum, verursacht durch die Bautätigkeiten, zu übernehmen. Der Umfang der Eingriffe in den öffentlichen Straßenraum hat in Abstimmung mit dem Tiefbauamt zu erfolgen. Die Bedingungen und Auflagen des Tiefbauamtes für Arbeiten im öffentlichen Straßenraum sind zu beachten und einzuhalten. Die Bedingungen sind im Tiefbauamt oder auf der Internetseite der Stadt Landshut (<http://www.landshut.de>) erhältlich. Der Planungsbegünstigte wird auch verpflichtet, die Arbeiten zum Anschluss des Eigentümerweges an den Reiteralpeweg und die Fuß- und Radwegverbindung zum Wendehammer Watzmannstraße vorzunehmen. Die Bedingungen und Auflagen des Tiefbauamtes für Arbeiten im öffentlichen Straßenraum sind zu beachten und einzuhalten.
- 18 **Immissionsschutz - Schallschutz**  
Die Wohngrundrisse der geplanten Gebäude sollten so orientiert werden, dass die in den in Abbildungen der Festsetzung C.4.2 farblich markierten Fassaden möglichst keine Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen. Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 1 zu erfüllen. Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz in der textlichen Festsetzung C 4.2 kann beispielsweise mit vorgesetzten, verglasten Prallscheiben bei einer Spaltfläche von maximal 6,5 % im Vergleich zur dazugehörigen Fensterfläche erreicht werden. Über die Festsetzung C.4.3 hinaus sollten schutzbedürftige Aufenthaltsräume, deren Fassaden in den Abbildungen der Festsetzung C.4.2 farblich markiert sind und baulich geschützt werden, mit Belüftungsanlagen ausgestattet werden.
- 19 **Immissionsschutz - Luftreinhaltung**  
Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde durch das Sachverständigenbüro Hock & Partner, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 29.09.2020 ein Sachverständigengutachten zur Luftreinhaltung erstellt. Dazu wurden anhand einer Ausbreitungsberechnung zur Prognose der Geruchsimmissionen ermittelt, ob zum einen die Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit des bestehenden Lackierbetriebes abgesichert ist und ob zum anderen der Geltungsbereich des Bebauungsplans der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Als Ergebnis ist festzustellen, dass alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen sind, um die Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit des bestehenden Autolackierbetriebes und der vorgesehenen Nutzung des geplanten Geltungsbereichs abzusichern. Aufgrund der Nähe zur benachbarten Autolackiererei kann es zeitweise zu nicht erheblichen Geruchseinwirkungen kommen. Angesichts der Unterschreitung der Geruchsstundenhäufigkeiten von dem für Wohnnutzungen geltende Richtwert von 10% liegen jedoch keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des §3 BImSchG vor, womit diese hinzunehmen sind. Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Geruchsimmissionen sind nicht erforderlich. Auf das ggf. mögliche Auftreten von Geruchsimmissionen wird hingewiesen.
- 20 **Bauantrag**  
Baugesuche sind generell als Bauantrag einzureichen. Anträge nach Art. 58 BayBO (Genehmigungsfreistellung) werden in das Baugenehmigungsverfahren überführt (Art. 58 Abs. 2 N r. 4 BayBO). In diesem Rahmen ist bei geplanten gewerblichen Nutzungen deren schalltechnische Verträglichkeit durch einen qualifizierten Fachgutachter nachzuweisen. Zudem sind in den Brandschutznachweisen zu den einzelnen Vorhaben die jeweils notwendigen Flächen für die Feuerwehr gem. DIN 14090 nachzuweisen. Zum Bauantrag des Gebäude 1 ist sowohl der aktuelle anlagenbedingte Lärm, bzw. die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet, als auch der Verkehrslärm, bzw. die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. und Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeines Wohngebiet, in einem Schallschutzgutachten zu ermitteln. Die daraus resultierenden Schallschutzanforderungen (vgl. C.4.1 - C.4.3) sind im Bauantrag einzuhalten.

# E: HINWEISE DURCH SCHEMASCHNITTE M 1:500

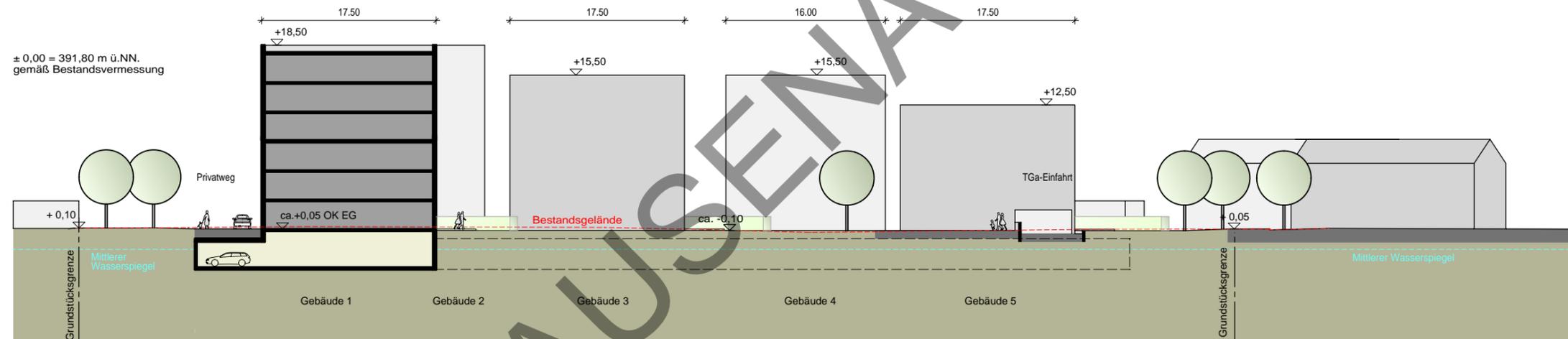
SCHNITT 1-1 Tiefgarageneinfahrten Nordwest, Nord



SCHNITT 3-3 Ost-West, TGA-Einfahrt Gebäude 5



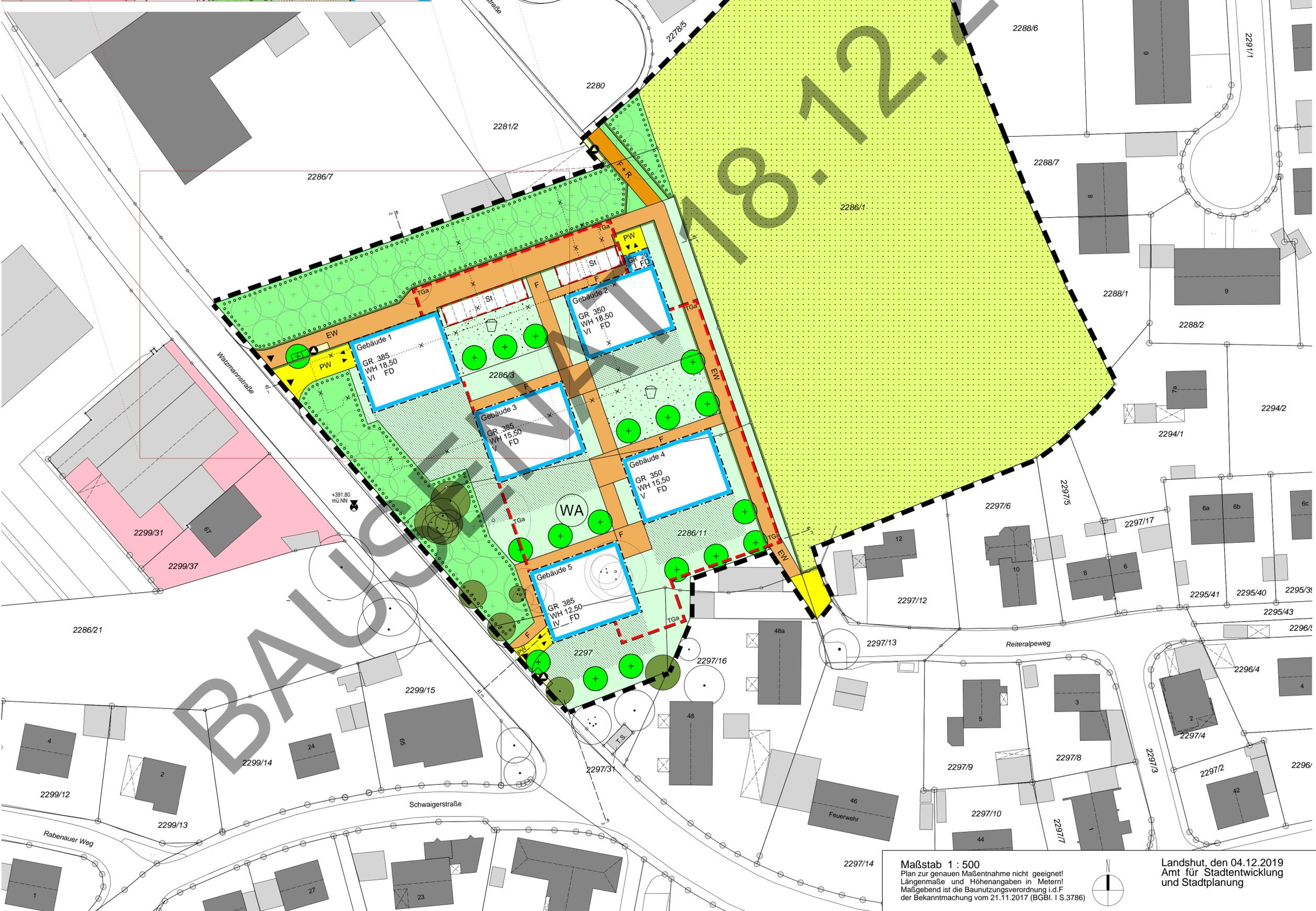
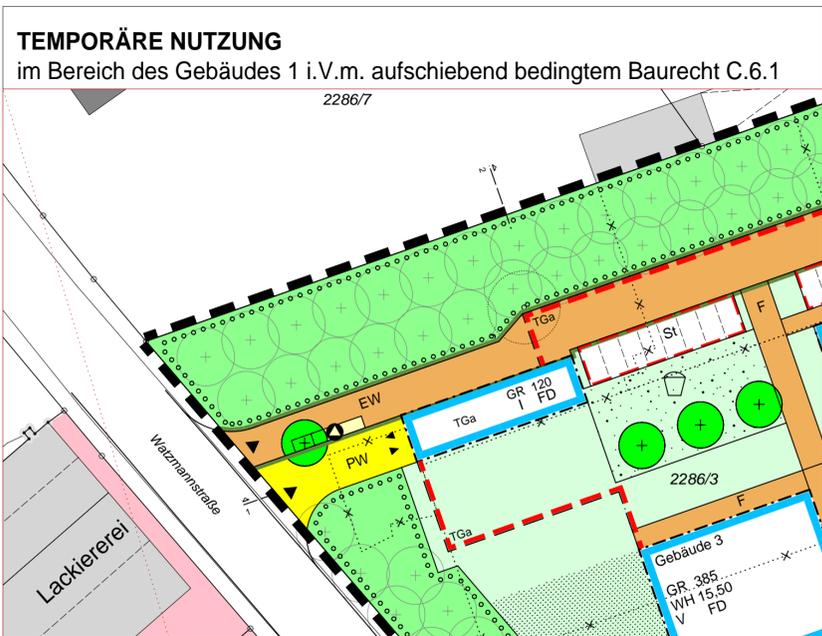
SCHNITT 2-2 Nord-Süd



**TEMPORÄRE NUTZUNG**

im Bereich des Gebäudes 1 i.V.m. aufschiebend bedingtem Baurecht C.6.1

2286/7



Maßstab 1 : 500  
Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!  
Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung i.d.F.  
der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)



Landshut, den 04.12.2019  
Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Stand der Planunterlage: 04 - 2019