

Stadt
Landshut

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

DECKBLATT NR. 34 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 07-85

"Auloh"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den
Baureferat

Geiner
Amtsleiterin

Doll
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebilligt und hat gem. § 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 Art. 2 BayBO am die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete
(Wohnanlage für beeinträchtigte junge Leute mit Lernschwäche)

III

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 3

GR

Grundfläche max. in m²

WE 9

Anzahl der Wohneinheiten, z.B. 9

WH

max. Wandhöhe in Metern über OK nächstgelegene öffentl. Straße senkrecht zur Gebäudemitte

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

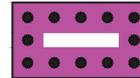
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)



Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

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



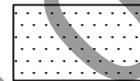
Fläche für Gemeinbedarf



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



private Verkehrsfläche

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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Container-/ Abfallbehälterstandorte (privat)

Grünflächen

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



private Grünfläche

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

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



zu pflanzender Baum



zu erhaltender Baum



zu pflanzender Strauch

Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Stellplatz



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Firstlinie

NG

Nebengebäude, mit Flachdach, extensiv begrünt (Dachneigung max. 3°)

SD xx°

Satteldach mit max. Dachneigung, z.B. xx°

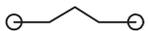
FD

Flachdach extensiv begrünt, Dachneigung max. 3°



Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden (FFB OK EG) in m in Bezug auf Str. OK

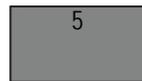
B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1

Flurstücksnummer



Hauptgebäude Bestand



Gebäude für Gemeinbedarf Bestand



Nebengebäude Bestand

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. **Dach**

Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind nur Bereiche, die für technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren u.a.) benötigt werden.

2. **Niederschlagswasserableitung**

Aus Gründen des Überflutungsschutzes (eventuelle temporäre Überlastung der Versickerung auf dem eigenen Grundstück bei Starkregen) sind die Höhen FFB OK 0,30 m festgesetzt.

3. **Immissionsschutz**

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel $L_{WA} \leq 50$ 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) nicht überschreiten:

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

4. **Stellplätze**

Abweichend von den Maßgaben der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Landshut wird folgender Stellplatzbedarf für das sonstige Sondergebiet „Wohnanlage für beeinträchtigte junge Leute mit Lernschwäche“ festgesetzt:

5 Kfz-Stellplätze, davon 1 als Behindertenstellplatz
9 Fahrradstellplätze

5. **Verkehrsflächen und Beläge**

Wege und Zugänge und Stellplätze sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. (z.B. Pflaster-/Plattenbeläge mit Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Kiesflächen).

6. **GRZ**

Die innerhalb des als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Bereiches zulässige Grundflächen darf durch die im §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Fläche von insgesamt 238 m² überschritten werden.

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. **Baugrund**

Es wird empfohlen, für das Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

3. **Wasserdichte Bauweise**

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

4. **Wasserhaltung**

Im Zuge der Baumaßnahmen 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. **Leitungsanlagen**

Im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

6. **Bodendenkmalpflegerische Belange**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - oder an die Stadt Landshut - Baureferat - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen - (die Untere Denkmalschutzbehörde?) gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG

E: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. **Pflanzungen**

Nicht überbaute, als private Grünflächen festgesetzte Flächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen, Kiesschüttungen sind unzulässig.

2. **Pflanzgebot**

Die als zu pflanzen festgesetzten Bäume ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der Nutzung herzustellen.

3. **Erhalt von Gehölzen**

Während der Baumaßnahme sind die als zu erhalten festgesetzten Bäume nach DIN 18920, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-LP4, Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, sowie die ZTV-Baumpflege, Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege zu schützen.

Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nach zu pflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzten Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der 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 nach zu pflanzen.

4. **Einfriedungen**

Bauliche Einfriedungen sind offen (licht- und luftdurchlässig) herzustellen. Zur baulichen Einfriedung sind ausschließlich Zäune aus Holzlatten oder Staketten, Metallzäune und Maschendrahtzäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,10 m zulässig.

Als ergänzende oder alleinige Einfriedungen sind weiterhin Hecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste (siehe Anhang zur Begründung) in geschnittener oder freiwachsender Form, Höhe max. 2,0 m zulässig.

Einfriedungen haben eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten. Sockel sind unzulässig.

F: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

2. Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume in den privaten Flächen 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.

3. Pflanzliste

Es sind ausschließlich heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken gemäß Gehölzliste (siehe Anhang zur Begründung), abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten.

4. 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.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist im Bereich des Bebauungsplanes durch Satzung verboten. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück trotzdem nicht möglich sein, kann mit den Stadtwerken ausnahmsweise und nur im Einzelfall auf Nachweis (z.B. durch ein geeignetes Bodengutachten) eine Sonderregelung getroffen werden, die das Einleiten von Niederschlagswasser in die Kanalisation erlaubt.

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.

5. Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



Plenum 22.01.2021

Maßstab 1 : 250

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)



Landshut, den 22.01.2021
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung^{FV}

Stand der Planunterlage: 10 - 2020

geändert am:



GR 11
WH 14,30
SD 42° - 45°

681/101

NG
GR 28,00
WH 3,00

681/66

681/67

SO

00,30

Gnadenkirche

GR 178
WH 6,50
SD 42° - 45°

681/68

III
GR 270
WH 9,80
FD
WE 9

681/65

GR 144
WH 3,50
SD 42° - 45°

NG
GR 43
WH 3,00

681/72