

# 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, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 08-27**

### "Hagrainer Tal"

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB  
-Einfacher Bebauungsplan-

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. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 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 ..... die Änderung des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

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

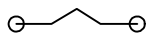


Straßenbegrenzungslinie



Baugrenze mit überbaubarer Fläche

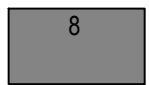
# B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1

Flurstücksnummer



8

Bestehende Gebäude



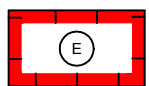
bestehender geschützter Landschaftsbestandteil "Südhang Moniberg - Höglberg"



bestehendes Landschaftschutzgebiet "Wilhelm-Hauff-Straße - Sallmannsberg (Tal Josaphat)"

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 5 Abs. 5 und 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



geplanter geschützter Landschaftbestandteil



geplantes Landschaftschutzgebiet

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)

Nachrichtliche Übernahmen



Biotope



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

## 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, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

### 1. **Bauweise**

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser. Hausgruppen sind unzulässig.

### 2. **Anzahl der Wohneinheiten**

Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

### 3. **Abstandsflächen**

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird eine Abstandsflächentiefe von  $0,8H$ , mind. jedoch  $3,00m$ , an zwei Seiten bei Einzelhäusern bzw. an einer Seite bei Doppelhaushälften auf max.  $16m$  Länge  $0,4H$ , mind. jedoch  $3,00m$ , festgesetzt.

### 4. **Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

### 5. **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 WA: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr):	49 dB(A)
nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr):	34 dB(A)

## D: HINWEISE DURCH TEXT

### 1. **Energie**

Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten und nachgewiesen werden. Eine energetische Qualität der Gebäude sowie eine Nutzung erneuerbarer Energien, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen werden empfohlen.

### 2. **Baugrund**

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

### 3. **Wasserdichte Bauweise**

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

### 4. **Leitungsanlagen**

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut und 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 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.

## 5. 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.

## 6. Baudenkmäler

Im Planungsgebiet sind die folgenden Baudenkmäler vorhanden:

- D-2-61-000-14 (Hagrainer Straße 59a; 20. Burgfriedenssäule mit Marmorwappen von 1603),
- D-2-61-000-226 (Hagrainer Straße 71; Wohnstallstadelhaus; ehem. Bauernhaus, erdgeschossig, mit Krüppelwalm, 1. Hälfte 19. Jh.).

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes sind die folgenden Baudenkmäler vorhanden:

- D-2-61-000-13 (Am Vogelherd; 19. Burgfriedenssäule mit Tonwappen, bez. 1766 und 1838),
- D-2-61-000-15 (Nähe Hagrainer Straße; 21. Burgfriedenssäule, mit Marmorwappen von 1724, auf der Anhöhe südlich der Hagrainer Straße und östlich der Filsermayerstraße an der Flurstücksgrenze von Hagrainer Str. 66c),
- D-2-61-000-16 (Nähe Uhlandstraße; 22. Burgfriedenssäule, mit Marmorwappen von 1603, in Gartengrundstück nahe Kreuzung Uhland- und Eichendorffstraße),
- D-2-61-000-20 (Nähe Hagrainer Straße; 7. Burgfriedenssäule von 1736, steht südlich der XX. Burgfriedenssäule, ca. 103 m oberhalb der Hagrainer Straße und westlich der Altweg-Schlucht in der Wiese hinter dem Garten von Hagrainer Straße 70a auf einer Kuppe),
- D-2-61-000-224 (Hagrainer Straße 29; Wohnhaus, erdgeschossiger Mansarddachbau, Anfang 19. Jh.).

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.

## 7. Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume in den privaten Flächen 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. 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.

## 8. 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.

## 9. Versickerung

Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser möglich sein, 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.

## 10. Landwirtschaft

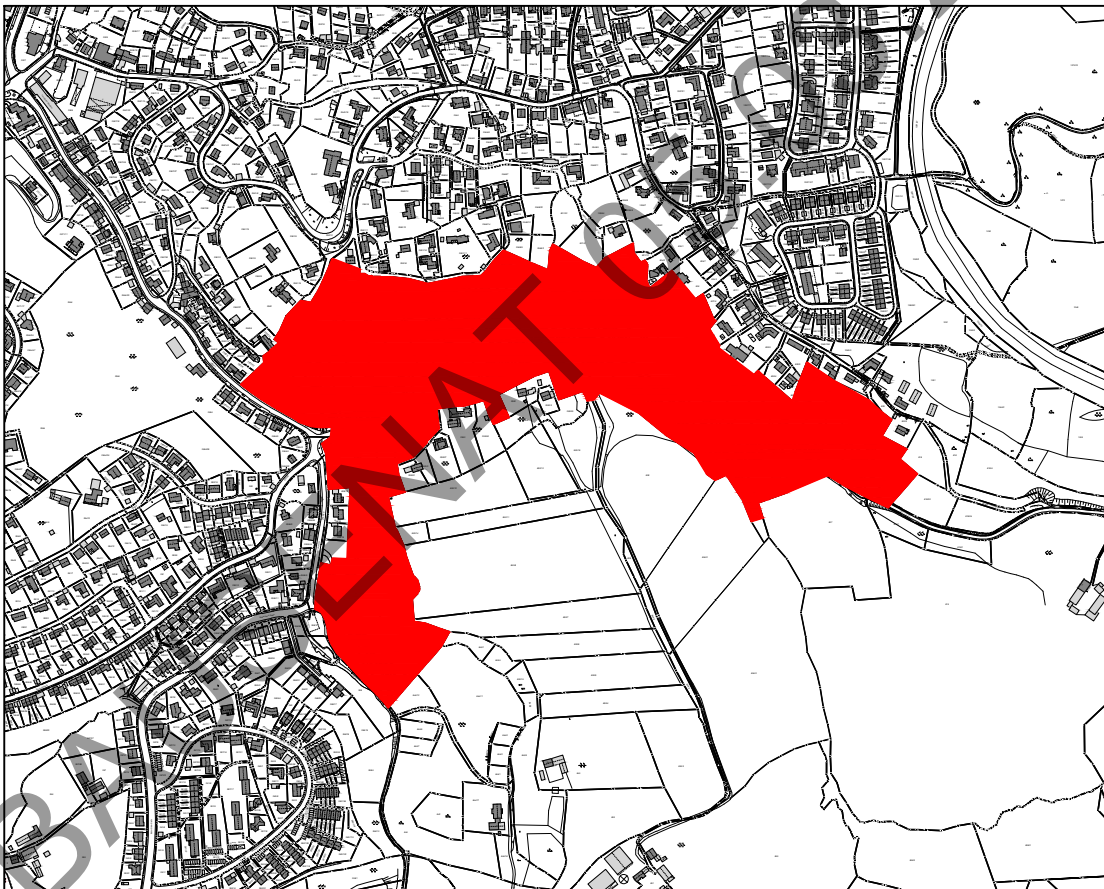
Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen, die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei guter fachlicher Praxis entstehen können, im Planungsgebiet zu dulden sind.

## 11. 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.

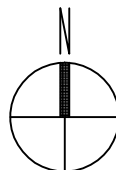
Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege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

### ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25 000



Maßstab 1 : 1000

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 05.03.2021  
Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung<sub>Bj</sub>

Stand der Planunterlage: 04 - 2012

geändert am:

