

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. 13 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 02-8

**"Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße -
Sylvensteinstraße"**

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a 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 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. § 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 gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Oberbürgermeister

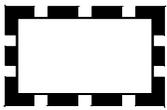
Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

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 Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



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)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

GR

Grundfläche max. in m²

TWH

Traufwandhöhe maximal in m über OK öff. Fuß- und Radweg in Verlängerung der Firstlinie

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



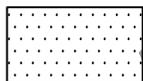
Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



öffentlicher Fuß- / Radweg



private Verkehrsfläche



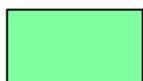
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

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



private Grünfläche



öffentliche 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)

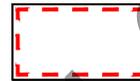


zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Nebenanlage

St

Stellplatz

NA

Nebenanlage gemäß textl. Festsetzung Nr.3



Firstlinie

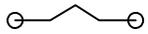
PD max18°

Pultdach mit Dachneigung z.B. maximal 18°



Zufahrt/Einfahrt

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

1304/1

Flurstücksnummer



Bestehende Gebäude



Bestehende Nebengebäude



DOK 392,24

Deckeloberkante bestehender
Abwasserkanal z.B. 392,24 üNN.

Nachrichtliche Übernahme



Biotop LA-0001-011

BAUSENAT 24.03.2021

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. 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) |

2. Verkehrsflächen und Beläge

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster-/ Plattenbelägen mit Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Kiesflächen). Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich auf den gemäß Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

3. Nebenanlagen

In der den in der Planzeichnung mit "NA" gekennzeichneten Flächen sind nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Als Dachform wird FD mit einer max. Dachneigung von 12° festgesetzt. Die max. Wandhöhe / Traufwandhöhe beträgt 3m. Die Außenwände sind in Holz oder Stahl mit naturbelassener horizontaler Holzbeplankung zulässig.

4. GRZ

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 14m² überschritten werden darf.

D: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Private Grünflächen

Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen dürfen maximal zu 10 % mit hellen Kies- oder Steinschüttungen überdeckt werden. Schwarze oder dunkle Kies- oder Steinschüttungen sind unzulässig.

2. Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen sind offen (licht- und luftdurchlässig) herzustellen. Zur baulichen Einfriedung von Baugrundstücken sind ausschließlich Zäune aus Holzlatten oder Staketen, Metallzäune und Maschendrahtzäune zulässig mit einer Gesamthöhe von max. 1,10m. Maschendrahtzäune sind zu öffentlichen Flächen hin unzulässig. Einfriedungen haben eine Bodenfreiheit von mindestens 10cm einzuhalten. Sockel sind unzulässig. Als Einfriedungen sind weiterhin Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, Höhe max. 2m zulässig.

3. Dachbegrünung

Die Dachfläche der Nebenanlage ist dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. Der Substrataufbau soll mindestens 10cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

4. Erhalt von Gehölzen

Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung zu erhaltenden Bäume sind 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 festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20cm an derselben Stelle nachzupflanzen.

E: HINWEISE DURCH TEXT

1. Energie

Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird 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, die über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgeht wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen regenerative Energien über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus zu erzeugen/nutzen.

2. Niederschlagswasser / Versickerung

Die Grundstücke erhalten kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Anlehnung an § 55 Abs. 2 WHG vor Ort eigenverantwortlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern (z.B. mit Muldenversickerung über die belebte Oberbodenzone). 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. Um die erforderliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erreichen, ist bei Bedarf ein entsprechender Bodenaustausch vorzunehmen, Sollten für die zu errichtende dezentrale Versickerungseinrichtung (2.8. mit Muldenversickerung über die belebte Oberbodenzone / Mulden-Rigolen-System) evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren

3. Wasserdichte Bauweise

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

4. Leitungsanlagen

Im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Vodafon / Kabel Deutschland GmbH 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. Abwasser

Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG = 20 cm üb. OK-Straße und bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene).

7. 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.

F: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Baumstandorte und Baumschutz

Während der Baumaßnahme ist der zu erhaltende Laubbaum (Spitz-Ahorn) durch geeignete Baumschutzmaßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen. 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. Zum Schutz für im Gehölz brütende Vogelarten hat das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis Ende Februar) in Absprache mit dem FB Naturschutz zu erfolgen.

2. 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.

3. Fassadenbegrünung

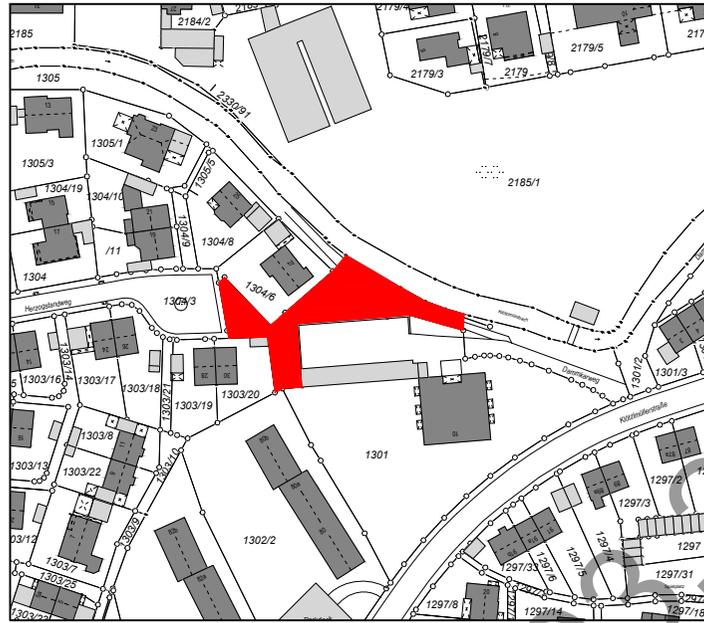
Fensterlose Außenwandflächenanteile von Gebäuden sollen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste Anlage 1 begrünt werden.

4. 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.

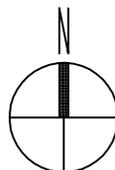
Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege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

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 2 500



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: 12 - 2019



Landshut, den 12.11.2020
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung_{BJ}

geändert am:

