

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:

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 06-76**

"Schallermoos IV"

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 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 ..... 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 Abs. 2 BayBO am .....den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

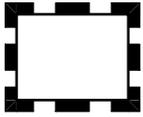
Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

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.

# A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern

GRZ Grundflächenzahl

z. B.: II z.B.: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

WH<sub>max</sub> Traufwandhöhe maximal im m üNN

## Bauweise, Baulinie, Baugrenze

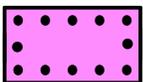
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)



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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Schule



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



private Verkehrsfläche



öffentlicher Fuß- / Radweg



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



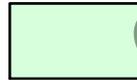
Zufahrt / Einfahrt

## Grünflächen

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



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



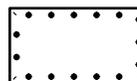
private Grünfläche überfahrbar



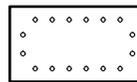
Straßenbegleitgrün

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

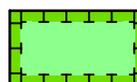
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern



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



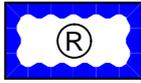
zu erhaltender Baum



zu pflanzender Baum, in der Lage verschiebbar

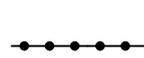
# Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Retentionsflächen

# Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

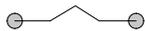


Lärmschutzwand, 4 m Höhe

FD

Flachdach (0° - 3°Dachneigung)

## B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

1089

Flurstücksnummer



Höhenlinien



Aufzulösende Grundstücksgrenze



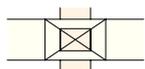
Bestehende Gebäude



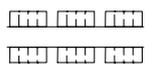
Bestehende Nebengebäude



Geplante Gebäude



Bundesstraße B 299 mit Fuß- und Radwegunterführung



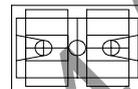
geplante Stellplätze mit Zufahrtstraße



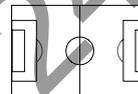
geplanter Baum



zu entfernender Baum



geplanter Allwetterplatz



geplantes Rasenspielfeld



geplante Laufbahn



bestehende Lärmschutzwand

(FOK 387,30)

geplante Höhe FOK EG in m üNN

3.0

Maßzahl in m

386,45

Höhe Fahrbahnoberkante in m üNN

## Nachrichtliche Übernahmen



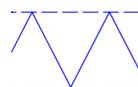
Flora und Fauna Habitat Nummer 7439-371.02 Leiten d. Unteren Isar



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes, hier: Landschaftsschutzgebiet, Teilflächen-Nr. LSG-00331.01 "Schutz von Landschaftsteilen der IsarHangleiten zwischen Carossahöhe und B299 neu"



Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) B 299: 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand



Baumfallzone 30 m (an Waldflächen)



Quellbereiche



Strauch-/ Gehölzrand (Darstellung gemäß Luftbild)



unterirdische Bestandleitung

# 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. Einfriedungen

- 1.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zulässig. Mauern zur Einfriedung der Sport- und Schulanlagen (Außengrenzen) sind unzulässig.
- 1.2 Ballfangzäune entlang von Sportanlagen sind bis zu einer max. Höhe von 6,0 m, gemessen ab Geländeoberkante, zulässig.

## 2. Immissionsschutz

- 2.1 Vor Aufnahme des Schulbetriebs ist die dargestellte Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße B 299 in vollem Umfang zu errichten. Die Oberkante der Wand muss in mindestens 4,0 Metern über Gelände zu liegen kommen, dabei witterungsbeständig und fugendicht ausgeführt sein und ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'w$  von mindestens 25 dB aufweisen.
- 2.2 Eine außerschulische Nutzung der Sportanlagen (z. B. Sporthalle, Rasenspielfeld) einschließlich des zugehörigen Fahr- bzw. Parkverkehrs ist ausschließlich während der Tagzeit zwischen 7:00 und 22:00 Uhr zulässig.
- 2.3 Sämtliche Liefer- und Ladetätigkeiten sind auf die Tagzeit (7:00 bis 20:00 Uhr) und auf Werktage zu beschränken.
- 2.4 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.

## 3. Verkehrsflächen

- 3.1 Stellplätze sowie Vorplätze und Pausenhöfe sind - soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder weitfugiger bzw. fugenreicher oder wasserdurchlässiger Pflasterbelag) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

## 4. Grünordnung

- 4.1 Es dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit am 17. April 2000 als giftig gekennzeichnet wurden.

- 4.2 Erhaltungsgebot für vorhandene Gehölze  
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 3mal verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm nachzupflanzen. Gehölzgruppen sind durch die standortgerechte Nachpflanzung in der Qualität Solitär 3mal verpflanzt, Höhe 150-200cm zu ersetzen.
- 4.3 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. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Vordächer und Fluchtbalkonüberdachungen. Auf allen Dächern sind zusätzlich die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.
- 4.4 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind mindestens 20 standortgerechte Bäume mit folgender Mindestqualität zu pflanzen: Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Die im Plan dargestellten Bäume dürfen angerechnet werden.
- 4.5 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.
- 4.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche Nordwest:  
Die Fläche im Nordwesten ist als extensive Wiese mit lockeren Baum- und Strauchpflanzungen herzustellen. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
- Ansaat mit autochthonem Regioaatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion) für feuchte Standorte
  - Errichtung von Retentionsmulden durch Bodenmodellierung nach konkretem Bedarf der Schule; dabei ist ein Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsleistung im Bereich der Mulde zulässig
  - Lockere Anpflanzung der Bäume und Sträucher in Gruppen (standortgerechte, heimische, autochthone Arten)
  - Ein- bis zweimalige Mahd im Jahr ab 15.Juni
  - Mähgutabfuhr
  - Verzicht auf Dünger und Pestizide
  - Nach Bedarf sind Neophyten zu entfernen
- 4.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche Südost:  
Die Fläche im Nordwesten ist als extensive Feuchtwiese herzustellen. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
- Ansaat mit autochthonem Regioaatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion) für feuchte Standorte im Bereich der ehemaligen Ackerfläche
  - Erhaltung der bestehenden Röhrichte und Seggen
  - Ein- bis zweimalige Mahd im Jahr ab dem 15.Juni
  - Bei jedem Mahd-Durchgang sind wechselnde Brachestreifen auf ca. 10 % der Fläche zu belassen.
  - Mähgutabfuhr
  - Verzicht auf Dünger und Pestizide
  - Nach Bedarf sind Neophyten zu entfernen
  - Eine Anpflanzung von drei Bäumen an der Nordgrenze der Feuchtwiese ist zulässig, dabei ist eine heimische Art auszuwählen und auf autochthone Herkunft des Pflanzmaterials zu achten
- 4.8 Zur Standortoptimierung bei der Pflanzung von Bäumen in befestigten Flächen ist für die Baumgruben und den Wurzelbereich verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat in Anlehnung Typ B ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat je Baum 12 m<sup>3</sup>, Einbautiefe mind. 100 cm, zu verwenden.

# 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. Hierfür ist ein Bodenaustausch bis 1,7 m unter Gelände erforderlich. Das ausgetauschte Bodenmaterial muss einen kf-Wert von mindestens  $5 \times 10^{-5}$  m/s aufweisen. Bezüglich der weiteren detaillierten Angaben zur Versickerung wird auf die Begründung sowie auf das Baugrundgutachten von mplan eG vom 11.09.2019 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden. Sollten 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. 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 wasserundurchlässiger 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.

## 3. Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung 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 werden. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten. Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgeht, wird empfohlen. Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung regenerativer Energie über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus wird empfohlen. Anlagen und Einrichtungen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie an und auf sämtlichen Gebäuden sind zulässig. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht weiter. Eine Möglichkeit für eine Wärmeversorgung aus erneuerbaren Quellen ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Landshut.

## 4. Erdwärme / Heizölverbraucheranlagen

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.

## 5. 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 zu setzen. (ausgenommen ist geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung einer zulässigen Baumaßnahme (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BNatSchG)).

## 6. 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.

7. **Baugrund**  
 Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen zu Gründung und Bodenaustausch wird auf das Baugrundgutachten von mplan eG vom 11.09.2019 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.
8. **Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung**  
 Bei allen Baumaßnahmen ist angefallener 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 wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1 m 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.
9. **Bodendenkmalpflege**  
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
10. **Gehölzpflanzung**  
 Es sind ausschließlich Gehölze gemäß Artenliste (siehe Anhang zur Begründung), abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten.
11. **Telekommunikationsleitungen**  
 Im Geltungsbereich befinden sich, entlang der geplanten Lärmschutzwand, Telekommunikationsleitungen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die Anlagen 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 mind. drei Monate vor Baubeginn Abstimmungen mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH herbeizuführen.

## ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



### Maßstab 1 : 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)



Landshut, den .....  
 Amt für Stadtentwicklung  
 und Stadtplanung