

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. 1729) 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. 03-75/2

Deckblatt Nr. 1

"Löschbrand Erweiterung - Ost"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den Landshut, den

Bauferrat Bauferrat

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Geiner Amtsleiterin Doll Lfd. 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 Deckblatts Nr. 1		Privatweg
	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)		Zufahrt / Einfahrt
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Zulässig sind nur Vorhaben nach § 4 Abs. 2 BauNVO, Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen		Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
GR 150	Grundfläche max. in m², z.B. 150		private Grünfläche
II	z.B.: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze		private Grünfläche überfahrbar, nicht einzaunbar
WH 6,0	Traufwandhöhe maximal in m, z.B. 6,00 m bezogen auf FOK EG max. 392,50 m üNN	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Baugrenze		Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern
	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig		zu pflanzender Baum, in der Lage verschiebbar
	offene Bauweise Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig	Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	
	Firstlinie		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
AZ	Anbauzone: Terrassenüberdachung, Wintergarten, eingeschossig, WH max. 3,50 m	Ga	Garage
	Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	St	Stellplatz
	private Verkehrsfäche, nicht einfahrfähig für Zufahrten und Stellplätze	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	
		SD	Satteldach (23-30° Dachneigung)
		FD	Flachdach, extensiv begrünt (0° - 3° Dachneigung)

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen (FOK 392,50)		max. Höhe FOK EG in m üNN
	Flurstücksnummer 1277		Maßzahl in m
	Vorschlag einer Grundstücksteilung		Anschlusshöhen Bestand in m üNN
	Bestehende Gebäude		Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen / Naturgewalten erforderlich sind (hier: verankerte Dachausbildung gegen evtl. Baumwurf)
	Bestehende Nebengebäude		Bestandsbaum außerhalb Geltungsbereich DB Nr. 1, Standort gemäß Vermessung, April 2021
	Geplante Gebäude		Parzellennummer, fortlaufend
	Nachrichtliche Übernahmen		Baumfallzone 10 m (an Waldflächen)
	Parzellennummer gemäß gültigem BP		untirdische Bestandleitung Regenwasser DN 1000, Schutzzone beidseitig je 2,00 m
	Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer (Stadtbiotop)		Gastleitung im Juli 2021 stillgelegt

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

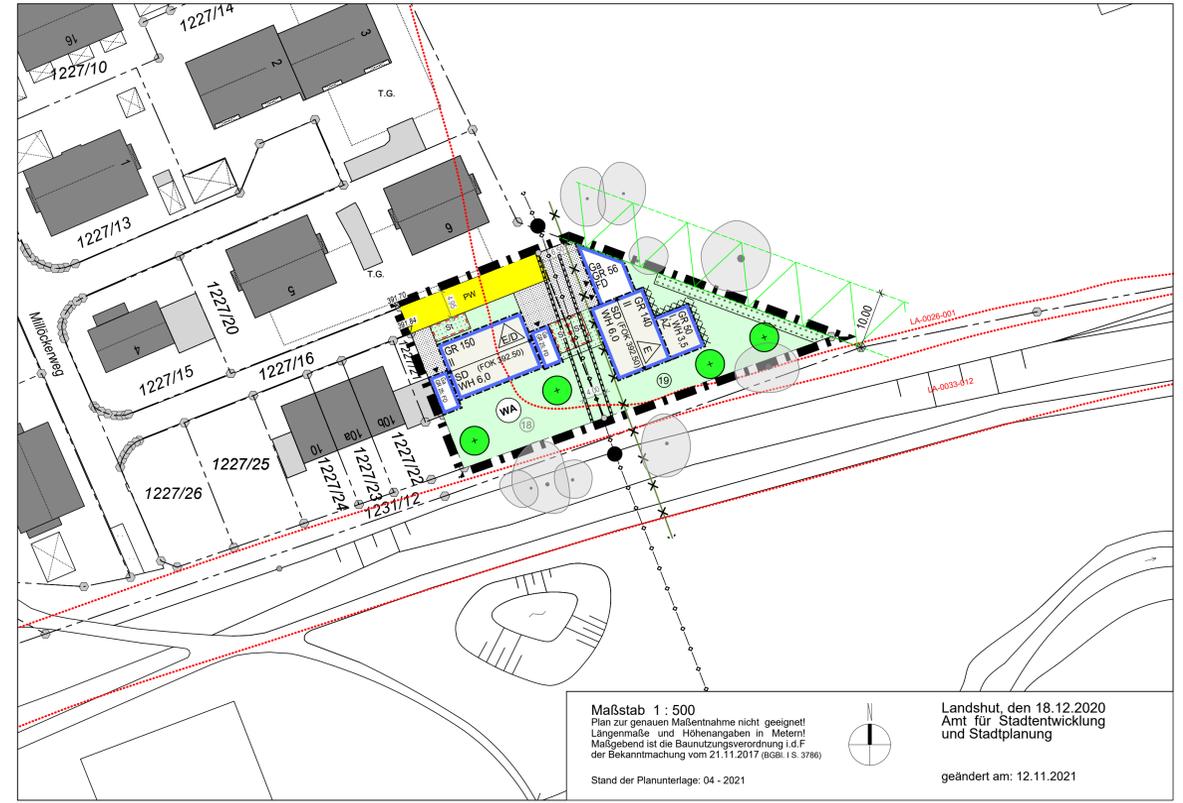
Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

- Art und Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung**
 - Zulässige Grundfläche
Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO beträgt für das WA (Allgemeines Wohngebiet) 0,35. Die Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.
 - Wohngebäude
Dachdeckung: Satteldach mit harter Bedachung, widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme (Ziegel, Bedachungen aus natürlichen und künstlichen Steinen und Bedachungen aus Metall), in grauen und roten Naturfarben
Dachüberstand: max. 50 cm
Dachgauben und Dachschneitte: nicht zulässig
Zwerggiebel: nicht zulässig
 - Garagen und Nebengebäude
Dachform: Fachdach, extensiv begrünt, max. Neigung 3°
Wandhöhe: max. 3,00 m
 - Zahl der Wohneinheiten
Je Wohngebäude als Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig, je Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Aufschiebend bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 BauGB**
Für die gesamte Fläche der Parzelle 19, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist die Errichtung von Vorhaben erst nach dem Abschluss der Altlastensanierung zulässig. Die Altlastensanierung ist abgeschlossen, wenn die im Sanierungsplan festgelegten Maßnahmen durchgeführt worden sind und das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt (Fachbereich Umweltschutz) die Altlastenfreiheit bestätigt.
- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Balkone und Verkehrsflächen**
 - Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe auf der Parzelle nachzuweisen. Pro Einfamilienhaus oder Doppelhaus sind 2 Stellplätze zu errichten. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut in der aktuellen Fassung.
 - Private Verkehrsflächen und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen oder weifugiger bzw. fugenreicher Pflasterbelag) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu 20 m² Grundfläche auch außerhalb der Baugrenzen (gemäß Festsetzung durch Planzeichen, Ziffer A.) zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige ortsfeste Nebenanlagen**, z.B. Müllboxen, sind außerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht definierten Fläche aufzustellen.
- Balkone**
Außenhalb der Baugrenzen sind Balkone nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 2,00 m vor die Außenwand vortreten, einzeln eine Breite von max. 4,00 m und in Summe eine Breite von max. der Hälfte der zugehörigen Gebäudefassadenlänge nicht überschreiten.
- Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberkante zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Mauern und Sockel zur Einfriedigung unzulässig.
 - Vegetative Einfriedigungen
Weiterhin sind als Einfriedigung Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in geschnittener oder freiwachsender Form zulässig. Deren Höhe ist zu den Straßenräumen hin (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ebenfalls auf max. 1,20 m zu begrenzen. Lediglich die Hecke am Ostrand kann höher werden. Es wird auf die Pflanzliste im Anhang der Begründung verwiesen.
- Immissionsschutz**
 - Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden, Dächer und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklassen) der im Plangebiet zu errichtenden Gebäuden mit schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen nach Tabelle 7 gemäß der gültigen Norm DIN 4109-1 einzuhalten.
Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (ermittelt aus der Größe des "maßgeblichen Außenlärmpegels" = errechneter Beurteilungspegel + 3 dB(A)) zugrunde zu legen.
Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen ist der Lärmpegelbereich II entsprechend DIN 4109-1 anzusetzen.
- Grünordnung**
 - Geländegestaltung
Das Gelände der Privatgrundstücke ist zur Privatstraße und an die bestehende Nachbarbebauung anzuleichen. Geländeveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind bis max. 0,5 m zum bestehenden Gelände zulässig.
 - Pflanzgebot
die festgesetzte Bepflanzung (gemäß Festsetzung durch Planzeichen, Ziffer A.) ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Wohnnutzung der Wohngebäude herzustellen.
 - Je Grundstück sind mindestens zwei Laub- oder Obstbäume der 2 Wuchsstärke zu pflanzen. Es wird auf die Pflanzliste im Anhang der Begründung verwiesen.
 - Pflanzqualitäten
Bäume: mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, Kronenansatz 1,60 m
Sträucher: Mindestpflanzgröße: Höhe 60 - 80 cm

D: HINWEISE DURCH TEXT

- Niederschlagswasser**
Anfallendes Niederschlagswasser für die Neubauten und befestigten Flächen sind vor Ort dezentral und eigenverantwortlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücksfächen 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 Niederschlagswasser bereit stehen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WRG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENQW, DWA M 153, DWA A 135) 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.
- Grundwasser**
Zeitweise hohe Grundwasserstände, teilweise auch bis nahe an die Geländeoberfläche, können nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, Keller sowie unterirdische Bauteile aufreißbarer und in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Auf den Einbau und Betrieb von Heizverbraucheranlagen soll möglichst verzichtet werden. Sollten dennoch Heizverbraucheranlagen eingebaut werden, sind die Lagerbehälter aufreißbarer auszuführen und gegen Aufschwimmen zu sichern. Außerdem wird empfohlen, im Keller keine Aufenthaltsräume und weitere hochwassersensible technische Einrichtungen vorzusehen. Bestandsgebäude sollten soweit möglich entsprechend den oben genannten Empfehlungen nachgerüstet werden.
- Energie**
Zur Förderung der Energieeinsparung 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 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.
- Erdwärme / Heizverbraucheranlagen**
Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.
- 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 Gehölzweuchs zur Verwirklichung einer zulässigen Baumaßnahme (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BNatSchG)).
- 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.

- Pflanzgebot gemäß Vorabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
In Parzelle 19 ist an östlichen Grundstücksgrenze eine einreihige, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten und fruchtreichen Sträuchern zu pflanzen. Es wird auf die Pflanzliste im Anhang der Begründung verwiesen.
- Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10 cm, einem 2-schichtigem Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Grasern zu erstellen.
- Gestaltung der sonstigen privaten Flächen
Die nicht überbauten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die verteilenden, nicht mit Bäumen und Sträuchern beplanten Flächen sind als Extensivrasen / Blumenwiese anzuzäunen und dauerhaft zu erhalten. Im Traufbereich der Gebäude dürfen maximal 10 % der nicht überbauten Bereiche mit hellen Kies- oder Steinschüttungen überdeckt werden. Ausgenommen sind Schüttungen zur Terrassen- und Wegebefestigung die auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind.
- Altlasten**
 - Die Ergebnisse der Orientierenden Altlastenuntersuchungen des Büros Dr. Amann und Partner sind zu beachten und umzusetzen. Dazu sind die im Geltungsbereich stattfindenden Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten sowie die ordnungsgemäße Entsorgung von anfallen dem abfallrechtlich relevanten Bodennmaterial sicherzustellen. Die Maßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu überwachen und zu dokumentieren. Im Falle der Versickerung von Niederschlagswasser sind die aus hydraulisch gering durchlässigen Bodenschichten zusammengesetzten Auffüllungen im Bereich der Versickerungsanlagen gegen gut durchlässige Rollkiese etc. auszutauschen. Queren die Versickerungsanlagen verunreinigte Bodenschichten, müssen belastete Bodenpartien ausgetauscht oder durch technische Trennschichten wirksam von der (kontaminierten) Auffüllung abgetrennt werden. Gemäß § 4 der Niederschlagswasserfreistellungsvollzug (NWFreiV) ist die Erlaubnispflicht für Versickerungsanlagen auf dem Gelände wiederhergestellt.
- Kampfmittel**
 - Eine Kampfmitteluntersuchung ist für die Grundstücke erforderlich. Diese ist spätestens zeitlich parallel zu den Erdarbeiten und der Altlastensanierung durchzuführen.



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000

