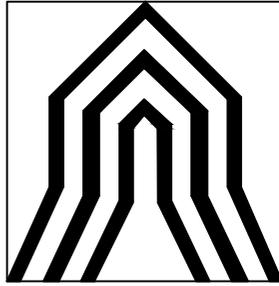


**Stadt  
Landshut**

AMT FÜR  
STADTENTWICKLUNG  
UND STADTPLANUNG



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) 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 § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

# **DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 02-1**

**"Zwischen Bahnlinie Landshut-Mühldorf, der  
Dr.-Herterich-Allee und dem Hammerbach"**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 03.12.2021  
Baureferat  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den 03.12.2021  
Bau- und Umweltreferat

Geiner

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

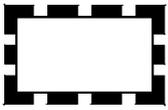
Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschuß 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 Nr 2

## Art und Maß der baulichen Nutzung

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

WA m.B. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern

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

GR Grundfläche max. in m<sup>2</sup>

GF Geschoßfläche max. in m<sup>2</sup>

## Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



Baulinie



Baugrenze

o Offene Bauweise

g Geschlossene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



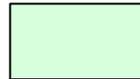
Privatweg



Gehwege

## 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

## Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Stellplatz

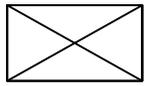


Fahrradstellplatz



Anlieferzone

## Sonstige Festsetzungen



Flächen ohne Bebauung im EG

FD

Flachdach

Ga

Duplexgaragen

WH

max. Wandhöhe bezogen auf 391,17 üNN

NA

Nebengebäude



Mauer

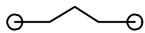
AZ

Balkone- und Wohnraumerweiterung,  
nicht im EG

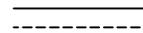
►

Einfahrt

## B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen



Vorschlag einer  
Grundstücksteilung

3456/1

Flurstücksnummer



Abbruch baulicher Anlagen

## C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

### 1. Verkehrsflächen und Beläge

Private Stellplätze, Zugänge sowie Zufahrten zu Garagen sind mit offenporigen Belägen zu befestigen (z.B. Pflaster-/ Plattenbeläge mit Fugen/ Rasenfuge, Schotterrasen, Kies, wassergebundene Decke).

### 2. Immissionsschutz

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel  $LWA \leq 50 \text{ dB(A)}$ ) 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)

### 3. Flachdach

Dachüberstände bei Flachdächern sind unzulässig.

4. Niederschlagswasser - 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.

5. Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung:

Ausnahmsweise zugelassene Nutzungen (BauNVO § 4 abs. 3) sind nicht zulässig.

6. Schallschutz

6.1 Schutzbedürftige Außenwohnbereiche

Schutzbedürftige Außenwohnbereiche wie beispielsweise Terrassen und Balkone, die im Anschluss an die in Abbildung 1 farblich markierten (blau: Erdgeschoss; rot: 1., 2. und 3. Obergeschoss; grün: 4. Obergeschoss) Fassaden(-bereiche) entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IGWWA,Tag = 59 dB(A) eingehalten ist.

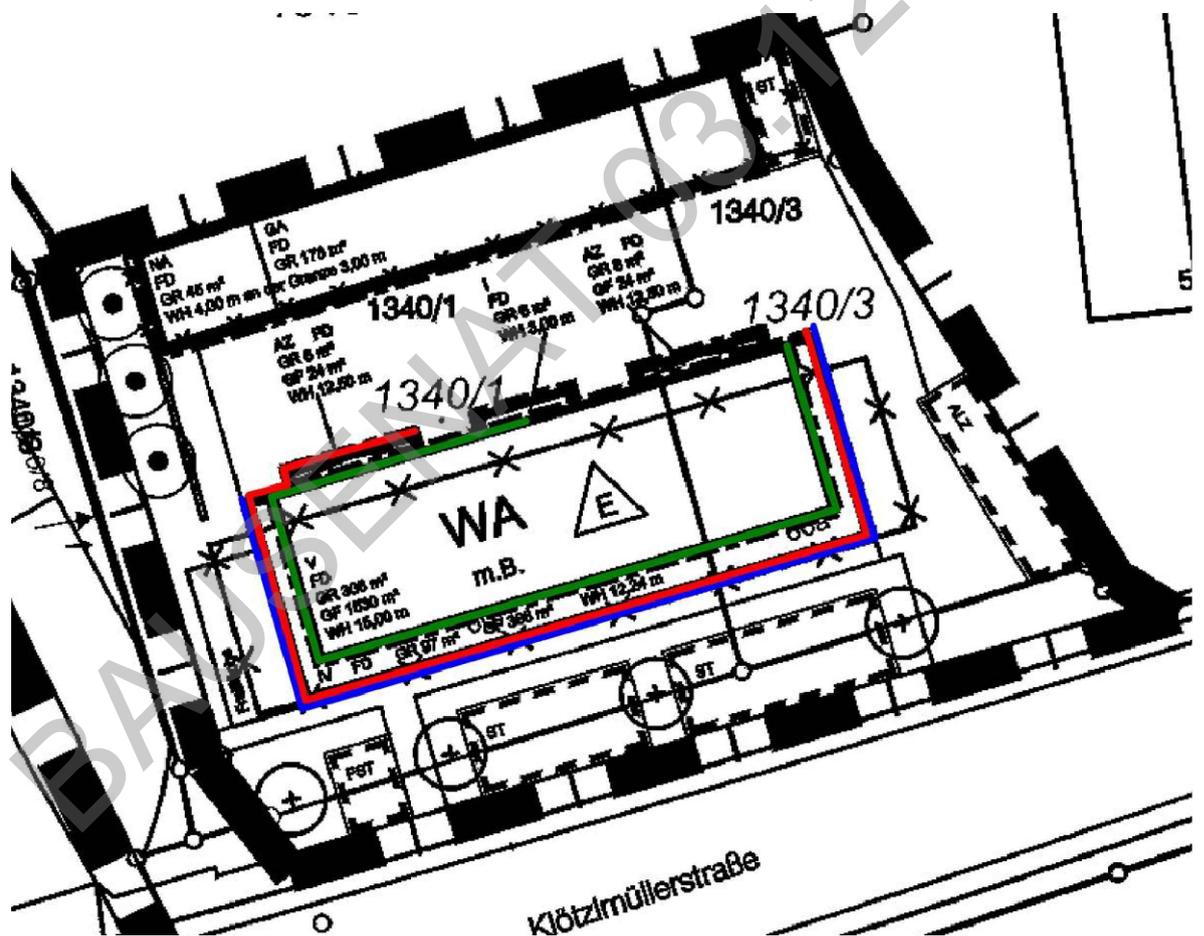


Abbildung 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassadenbereiche an denen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich sind

## 6.2 Passiver Schallschutz

Sämtliche schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1 sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese schallschutztechnisch gleichwertig sind. Die schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/system/anlagen dürfen in einem Meter Abstand einem LAFeq von 20 dB(A) nicht überschreiten.

Zusätzlich sind sämtliche Außenwandöffnungen zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die in den in Abbildung 2 farblich markierten (blau: Erdgeschoss; rot: 1., 2. und 3. Obergeschoss; grün: 4. Obergeschoss) Fassaden(-bereichen) zu liegen kommen durch bauliche Maßnahmen (z.B. festverglaste Laubengänge, festverglaste Loggien) so zu schützen, dass während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Verkehrslärmbeurteilungspegel von 60 dB(A) direkt vor den Fassaden der zu schützenden Räume nicht überschritten wird. Alternativ sind diese als Festverglasung auszuführen.

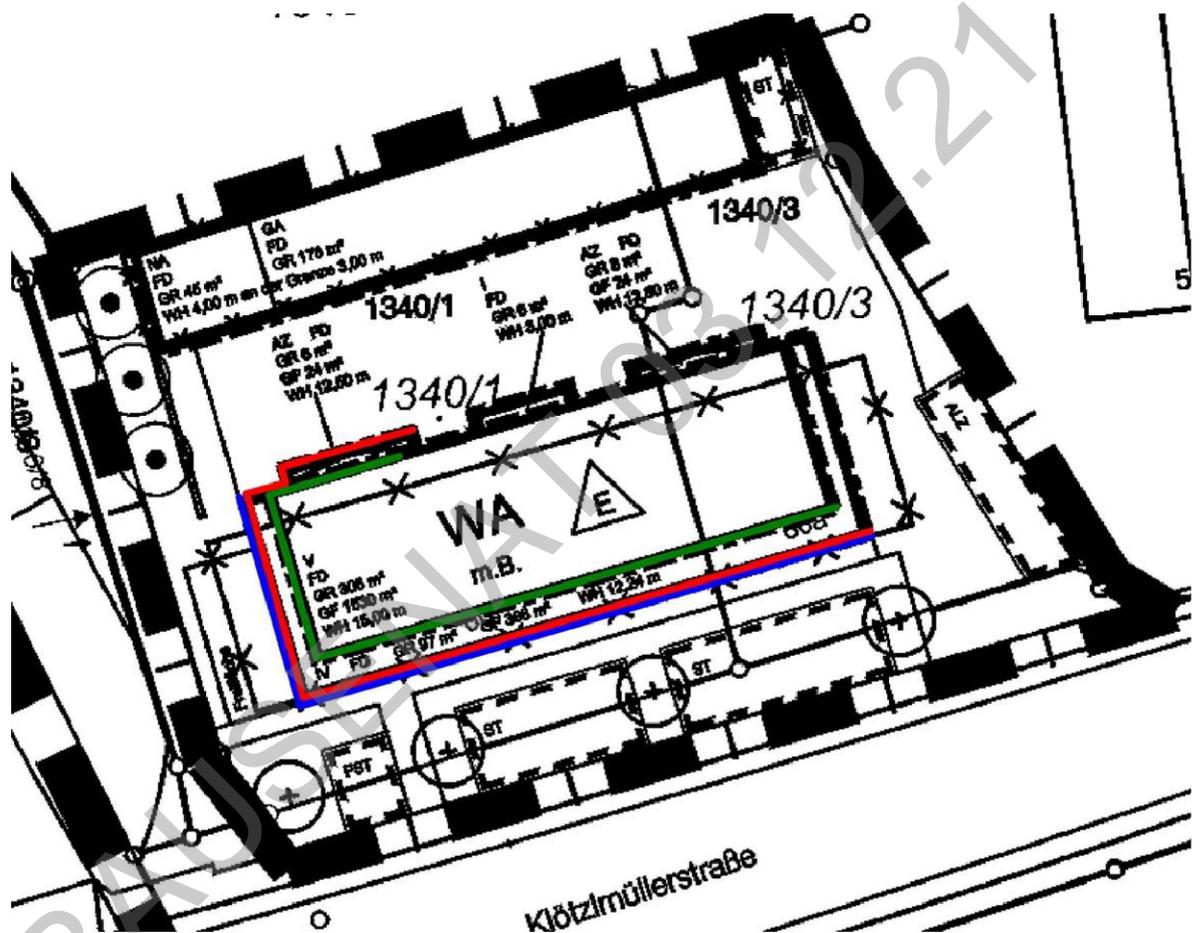


Abbildung 2: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassadenbereiche an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

### Schallschutznachweis nach DIN 4109

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 der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-01 zu erfüllen. Die im eingebauten Zustand mindestens erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße  $R'w$  sind zu ermitteln (Schallschutznachweis nach DIN 4109) und zu gewährleisten. Es ist zu beachten, dass die in Prüfzeugnissen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maße  $R_{w,P}$  der kompletten Fensterkonstruktion um mindestens 3 dB(A) höher sein müssen, als die im eingebauten Zustand erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße  $R'w$ .

### Immissionsschutz-Wärmepumpe

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleitungspegel LWA  $\leq$  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, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017 ) 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)

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden.

Hinweis: Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots)

### Immissionsschutz - Gewerbelärm

Die Beurteilung Lärmbelästigungen, die mit dem Gesamtbetrieb (Summe der beiden Gewerbeeinheiten Gewerbe 1 und Gewerbe 2) einschließlich dem zugehörigen Fahr- und Parkverkehr in Zusammenhang stehen, ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm "TA Lärm" vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017 durchzuführen. Insbesondere dürfen die anlagenbedingten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft im Wohngebiet folgende reduzierte Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

Tag (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 52 dB(A)  
lauteste Nachtstunde (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr): 37 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

### Immissionsschutz - Nachweis

Eine ausreichende Dimensionierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu dimensionieren und nachzuweisen. Ebenso sind aufgrund konkreter Planung (Gewerbe 1 und Gewerbe 2) weitere gegebenenfalls benötigte Maßnahmen zur immissionsseitigen Verträglichkeit in Art und Umfang im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren festzulegen und nachzuweisen.

## D: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### 1. Erhalt von Gehölzen

Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung bestehende 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 wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung zu ersetzen. Groß- und mittelgroßwüchsige Nadelgehölze mit einer Wuchsgröße über 7 m (z. B. Tannen, Fichten, Zedern, Zypressen etc.) sind nicht zulässig.

Die gemäß Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches (=Radius der Kronentraufe zuzüglich 1,50m) durch geeignete Schutzmaßnahmen, dargestellt in DIN 18920-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

### 2. Flachdach

Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung zu erstellen.

### 3. Freiflächengestaltungsplan

Es ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen

BAUSENAT 03.12.21

## E: 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, Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen und für das Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

### 3. 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.

### 4. Leitungsanlagen

In der Klötzlmüllerstraße befinden sich Leitungsanlagen der Deutschen Telekom. 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 rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit der Deutschen Telekom herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

### 5. Baudenkmäler

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.

### 6. Schallschutz

Wohnungsgrundrisse sollten so organisiert werden, dass zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile (Fenster, Türen) die zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendig sind, vorrangig in den lärmabgewandten Nord- und Ostfassaden zu liegen kommen.

Maßgebliche Immissionsorte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft sind insbesondere oberhalb der Gewerbeeinheiten Gewerbe 1 und Gewerbe 2 im selben Wohnhaus (Wohnhaus Flurnummer 1340/1 und 1340/3 der Gemarkung Landshut) sowie im Wohnhaus Klötzlmüllerstraße 52 – 56 (Flurnummer 1339 der Gemarkung Landshut).

# F: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

## 1. Baumstandorte und Baumschutz

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.

## 2. Pflanzliste

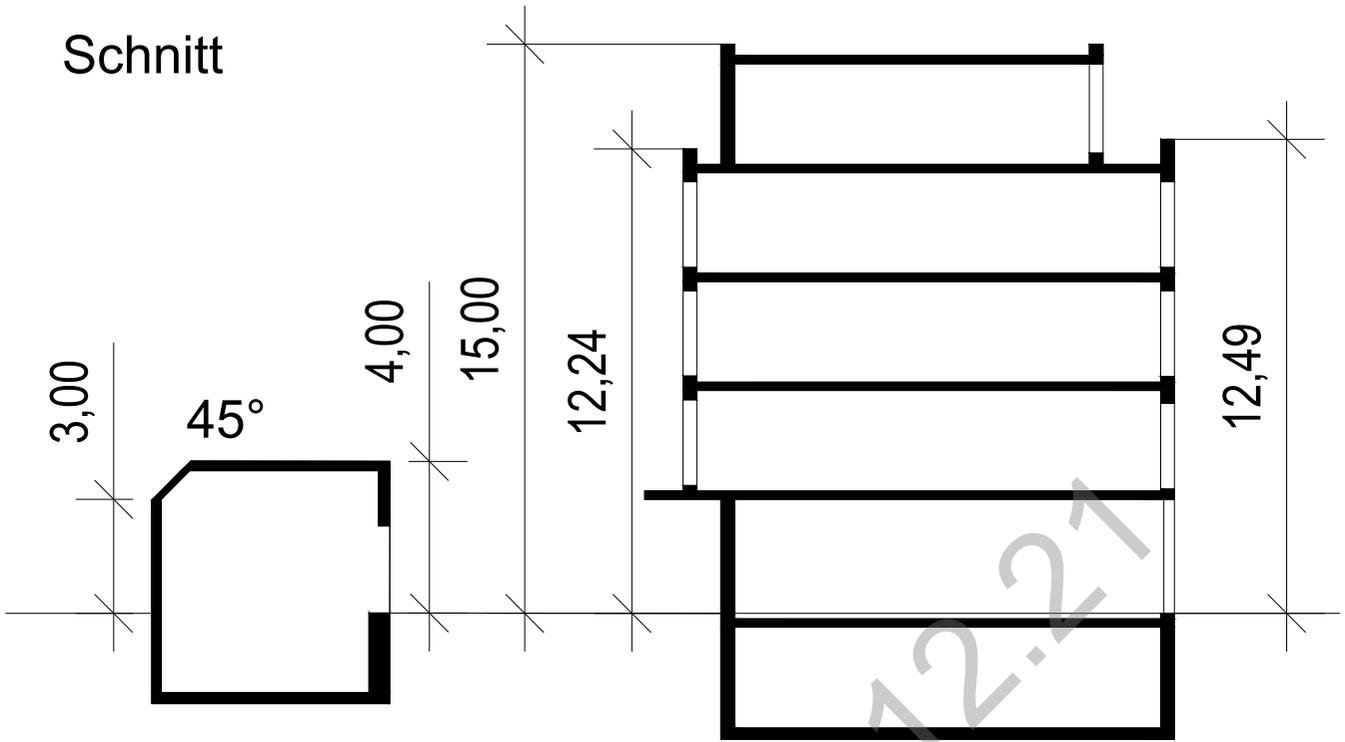
Es sind ausschließlich heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken gemäß Artenliste (siehe Anhang zur Begründung), abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten.

## 3. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden 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.

BAUSENAT 03.12.21

# Schnitt



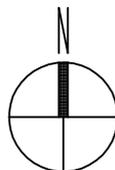
Duplexparker

## ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000

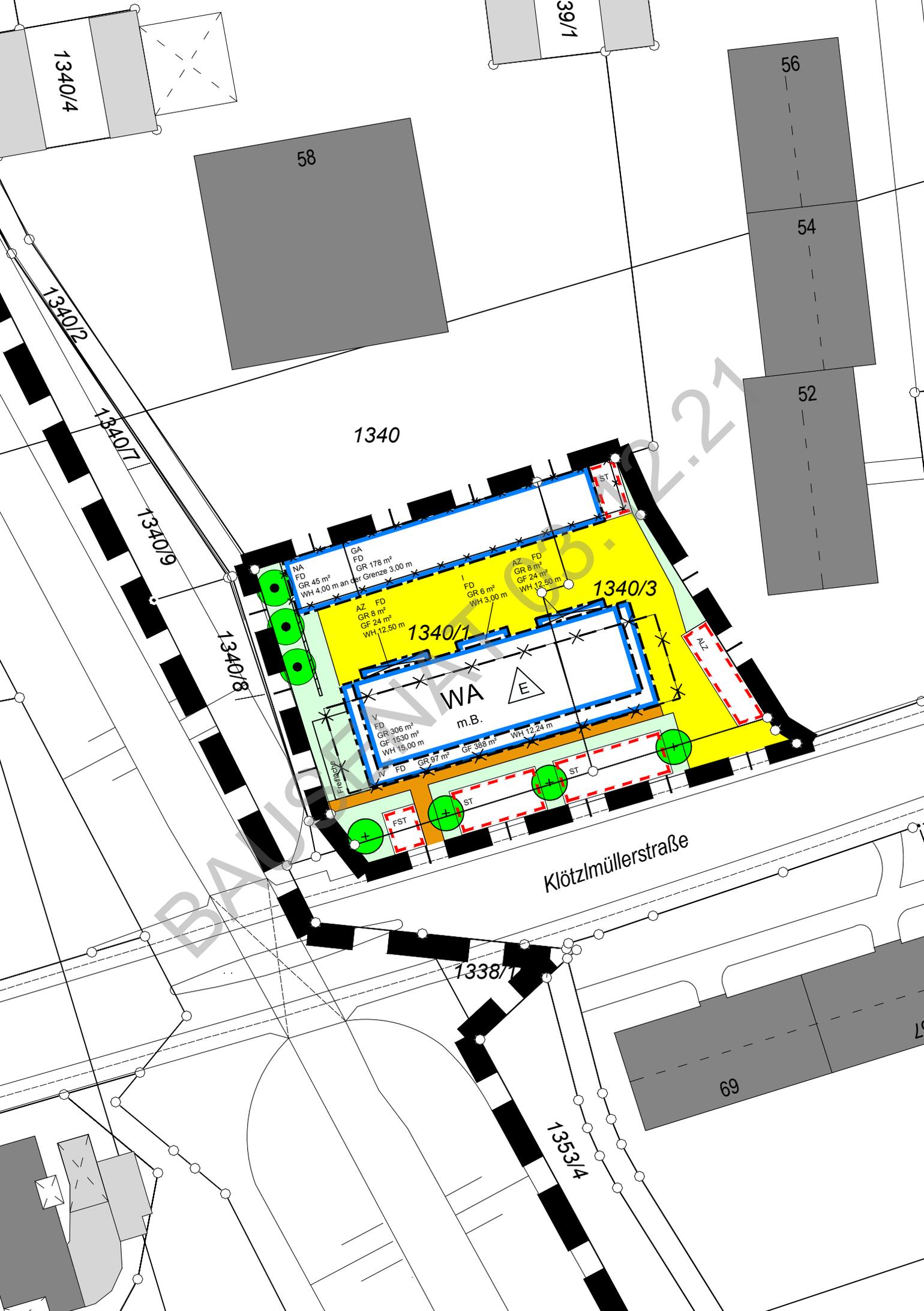


### Maßstab 1 : 500

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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)



Landshut, den 12.11.2020  
Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung<sub>SF</sub>



1340/4

39/1

58

56

54

52

1340

1340/2

1340/7

1340/9

1340/8

1340/3

1340/1

WA

m.B.



NA  
FD  
GR 45 m<sup>2</sup>  
WH 4.00 m an der Grenze 3.00 m

AZ FD  
GR 8 m<sup>2</sup>  
GF 24 m<sup>2</sup>  
WH 12.50 m

FD GR 6 m<sup>2</sup>  
WH 3.00 m

AZ FD  
GR 8 m<sup>2</sup>  
GF 24 m<sup>2</sup>  
WH 12.50 m

V  
GR 306 m<sup>2</sup>  
GF 1530 m<sup>2</sup>  
WH 15.00 m

GF 388 m<sup>2</sup>  
WH 12.24 m

FST

ST

ST

ST

ST

ALZ

Klötzmüllerstraße

1338/1

1353/4

69