

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. 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:

BEBAUUNGSPLAN NR. 10-83/2

"NÖRDLICH WILHELM-VON-KAULBACH-WEG"

MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den
Amt für Stadtentwicklung, Stadtsanierung
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

1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2
- 2.3 TWH 6,2 maximale traufseitige Wandhöhe in m gemessen ab OK Fahrbahnrand Erschließungsstraße auf Höhe der jeweiligen Parzellenmitte, z. B. 6,20 m
- 2.4 GR 76 Grundfläche max. in m², z.B. 76 m²
- 2.5 GF 152 Geschossfläche max. in m², z.B. 152 m²

3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB)

- 3.1  Baulinie
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  Firstlinie
- 3.4  offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig
- 3.5  offene Bauweise nur Einzelhäuser mit einer Wohneinheit (WE) zulässig
- 3.6  offene Bauweise nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten (WE) zulässig
- 3.7  offene Bauweise nur Einzelhäuser mit max. vier Wohneinheiten (WE) zulässig.

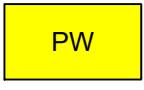
- 3.8 AZ 1a Anbauzone 1a: Terrassenüberdachungen, Wintergärten (nicht als Wohnraumerweiterung) eingeschossig zulässig, WH max. 4,0 m

- 3.9 AZ 1b Anbauzone 1b: Terrassenüberdachungen eingeschossig zulässig, WH max. 4,0 m

- 3.10 AZ 2 Anbauzone 2: Wohnraumerweiterung, Wintergärten zweigeschossig und Balkone zulässig, WH max. 5,90 m

- 3.11 AZ 3 Anbauzone 3: Erschließungsanlagen zweigeschossig zulässig, WH max. 5,90 m

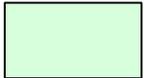
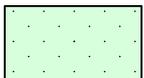
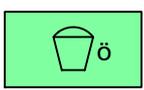
4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  Straßenverkehrsflächen
- 4.2  Privatweg
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

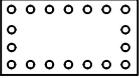
- 5.1  Versorgungsflächen (privat) hier: Fläche für Abfallabholung am Tag der Leerung

6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1  private Grünfläche
- 6.2  private Grünfläche nicht einfriedbar für Zufahrten und Stellplätze
- 6.3  private Grünfläche nicht einfriedbar, als Vegetationsfläche (Rasen und Pflanzfläche)
- 6.4  Spielplatz öffentlich

7 Planung, Nutzungsregelung, Maßnahme und Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 7.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.2  zu pflanzender Baum III. Ordnung, (Hochstamm)
- 7.3  zu pflanzender Strauch
- 7.4  zu erhaltender Einzelbaum
- 7.5  zu entfernender Einzelbaum

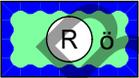
8 Umgrenzung der Flächen besonderer Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1  passiver Schallschutz erforderlich im Erd-, Ober- und Dachgeschoss gemäß textlichen Festsetzungen (siehe Pkt. C.5.2)
- 8.2  passiver Schallschutz erforderlich im Dachgeschoss gemäß textlichen Festsetzungen (siehe Pkt. C.5.2)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

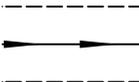
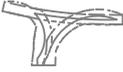
- 9.1  Zweckbestimmung: Regenwassermanagement, Versickerung, öffentlich

10 Sonstige Planzeichen

- 10.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 10.2 **Ga** Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 10.3  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 10.4  überdeckter Eingangsbereich, eingeschossig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
- 10.5 **SD 30** Satteldach, mit Angabe der max. Dachneigung in Grad, z.B. 30°
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO und Art. 8 BayBO)
- 10.6 **FD** Flachdach, extensiv begrünt
Dachneigung max. 2,5°
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 10.7 **M** Gebäude für Abfallbehälter
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 14 und 22 BauGB)
- 10.8 **F** Gebäude für Fahrräder
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 10.9 **GH** Gerätehaus, Terrassenüberdachung und Pergola zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)
- 10.10 **St** Stellplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 10.11 **StB** Stellplatz Besucher
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 10.12 **TV** Technische Versorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und 22 BauGB)
- 10.13  Einfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 10.14 **396,20** Mindesthöhenkote OK Straße in m üNN, z.B. 396,20 m üNN
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 **1246** Flurstücksnummer
- 3  bestehendes Gebäude
- 4  110 kV-Freileitung mit beidseitiger Baubeschränkungszone (vgl. D: Hinweise durch Text, Nr.3)
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 5  Wendehammer für Abfallsammelfahrzeuge
3-achsig
- 6  Stromleitung unterirdisch, Stadtwerke Landshut (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 7  Parzellennummer
- 8  Vorschlag einer Grundstücksteilung
- 9  Aufzulösende Grundstücksgrenze
- 10  Begleitender Gehweg, im Übergang zum Privatweg überfahrbar

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 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Von den Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind nur die Nutzungen Nr. 1 und 3 zulässig. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2 Es wird festgesetzt, dass auf Parzelle 10 sämtliche Wohnbauflächen so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung

- 2.1 (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Art. 8 BayBO)
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: nicht zulässig
Dachgauben: nicht zulässig
Zwerchgiebel: nicht zulässig
Dachflächenfenster: zulässig nur für Parzellen 1 bis 9, mit max. 2 Fenster je Dachseite und mit einheitlichem Dachfensterformat pro Gebäude und stehenden Fensterformaten mit einer lichten Glasfläche von bis zu 1,2 m²
- 2.2 Garagen und Nebengebäude, z.B. Gerätehaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 25a, Abs. 3 und 6 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO)
Dachform: Flachdach, extensiv begrünt, max. Neigung 2,5°
Wandhöhe: max. 3,0 m gemessen ab OK Fahrbahnrand Erschließungsstraße auf Höhe der jeweiligen Parzelle

3 Private Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen im Bebauungsplan zulässig.

4 Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG)

- 4.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück mit oberflächennahen Versickerungsanlagen zu versickern.
- 4.2 Zusätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser des Privatwegs in den Vorgartenflächen der Parzellen 1 bis 3 und 6 bis 8, parallel zum Privatweg, aufzunehmen und auf diesen Grundstücken zu versickern. Dazu ist auf diesen Parzellen jeweils ein zusätzliches Retentionsvolumen von mindestens 2,5 m³ nachzuweisen.
- 4.3 Ebenso ist sämtliches auf den öffentlichen (Straßen-)Flächen anfallendes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern und schadlos zu beseitigen (über Muldenversickerung in die Flächen gemäß A.9.1)

5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel LWA ≤ 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, geändert durch Verwaltungsvorschrift 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): 34dB(A)

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden. Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots)

5.2 Passiver Schallschutz

Alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109, die durch Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) in der Planzeichnung (Nr. A.8.1 und A.8.2) gekennzeichneten Fassaden der jeweiligen Geschosebenen belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schalldämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAFeq ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind. Dies gilt gleichermaßen bei Neu- oder Ersatzbauten auf den Parzellen 11 und 12.

6 Grünordnung

- 6.1 private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1.1 Pflanzgebot
Die gemäß den Nrn. A.7.1 bis A.7.4 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Wohnnutzung der Wohngebäude herzustellen.
- 6.1.2 Pro Wohneinheit ist mindestens ein heimischer, standortgerecher Laubbaum der dritten Wuchsklasse (Stammumfang 16 - 18 cm) oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Die durch Planzeichen als zu erhalten festgesetzten Bäume bleiben hierbei unberücksichtigt.
Es wird auf die Pflanzliste im Anhang der Begründung verwiesen.
- 6.1.3 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 innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung von gleicher Stückzahl und Qualität zu ersetzen.
- 6.1.4 Bei den Bauparzellen 5 - 10 ist am nördlichen Rand, zu den landwirtschaftlichen Flächen, bei den Retentionsflächen am südlichen Rand und an der Ostgrenze zur bestehenden Bebauung hin eine einreihige, freiwachsende Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern zu pflanzen.
Es wird auf die Pflanzliste im Anhang der Begründung verwiesen.
- 6.1.5 In den Beschränkungszone der bestehenden Hochspannungsfreileitung sind nur Sträucher und Bäume 3. Wuchsordnung (A.7.2, mit max. Endwuchshöhe der Pflanzen 9m) zulässig. Es wird auf die Pflanzliste im Anhang der Begründung verwiesen.
- 6.2 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
- 6.2.1 Bauliche Einfriedungen
Zu den Straßenräumen hin sind nur Holz- oder Metallzäune ohne Sockel zulässig, Höhe ab OK Straßenrand max. 1,20 m. Im Bereich der Baubeschränkungszone sind ausschließlich Zäune aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen zu verwenden. Metallzäune und Metallteile an Zäunen sind zu erden.
- 6.2.2 Vegetative Einfriedungen
Weiterhin sind als Einfriedung 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 Ortsrand kann höher werden.
Es wird auf die Pflanzliste im Anhang der Begründung verwiesen.
- 6.3 Geländegestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 BauGB)
Entlang der Geltungsbereichsgrenzen im Osten, Süden und Westen sind Sockel und Stützmauern nicht zulässig. Entlang der Geltungsbereichsgrenze im Norden sind Sockel und Stützmauern, als Trockenmauern oder Gabionen, bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m gemessen ab Oberkante (OK) natürlicher Geländeoberkante zulässig. Betonfertigteile sind nicht zulässig.
Das Gelände der Privatgrundstücke ist bis auf die Höhe der Straße hin aufzufüllen und durch Modellierung an die bestehende Nachbarbebauung anzugleichen. Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind bis max. 1,0 m zum bestehenden Gelände zulässig. Die Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:1,5 auszuführen.
- 6.4 Gestaltung der sonstigen privaten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die nicht überbauten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die verbleibenden, nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Flächen sind als Extensivrasen / Blumenwiese anzusäen 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.
- 6.5 Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.

- 6.6 Nicht einfriedbare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Ausschließlich die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (A.6.2). Die Restflächen sind gärtnerisch mit Kleinsträuchern oder Stauden zu bepflanzen oder als Extensivrasen / Blumenwiese anzusäen und dauerhaft zu erhalten (A.6.3).
- 6.7 Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
Der Spielplatz ist mit Bäumen 3. Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen.
Es wird auf die Pflanzliste im Anhang der Begründung verwiesen.

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 erneuerbare r Energien in Gebäuden nachgewiesen werden. Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen, regenerative Energien über die Mindestanforderungen des GEG hinaus zu erzeugen /nutzen.

2 Leitungstrassen

Im Planungsgebiet befinden sich Leitungstrassen (Gas-, Wasser- und Stromversorgung) der Stadtwerke Landshut und der Telekom. Die Anlagen sind bei Baumaßnahmen zu sichern und zu schützen. Sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Überdeckung nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen notwendig werden, ist dies von Seiten des jeweiligen Grundstückseigentümers rechtzeitig mit den betroffenen Leitungsträgern zu koordinieren. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" herausgegeben von Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013 zu beachten.

3 110 kV-Freileitung

Im Planungsgebiet befindet sich eine 110-kV-Freileitung mit einer Schutzzone von 21,00 Meter beiderseits der Leitungsachse. Innerhalb befindliche sowie angrenzende Maßnahmen jeder Art (Baumaßnahmen, auch temporäre Bauten wie Pavillons oder Zelte, Pflanzvorhaben) müssen im Vorfeld der Ausführung mit der Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Freileitung/Kabel Bau/Dokumentation, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg, Telefon 0951 82 42 21 abgestimmt werden.

Auf die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel, Gas- und Freileitungen“ als Anlage zur Begründung wird verwiesen. Firmen, welche im Schutzbereich der Leitung Arbeiten verrichten wollen, müssen mindestens vier Wochen vor Baubeginn die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbereich bei der Bayernwerk Netz GmbH, unter Angabe der bestehenden Höhe über Normalnull, anfragen. Weiterhin wird auf die Sicherheitshinweise des Betreibers hingewiesen, welche im Anhang der Begründung dokumentiert sind.

Gemäß DIN EN 50341 sind bei 110-kV-Freileitungen folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten:

Sport- und Spielplätze:	8,00 m
Bauwerke	5,00 m
Verkehrsflächen:	7,00 m
Zäune usw.:	3,00 m
Gelände:	6,00 m
Bepflanzung:	2,50 m

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass jeder Bauwerber innerhalb der Baubeschränkungszone der Hochspannungsleitung seinen Bauantrag an das Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Freileitung/Kabel Bau/Dokumentation, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg, schicken muss. Dies auch, wenn er nach Bayerischer Bauordnung im vereinfachten Verfahren bauen könnte. Die Zustimmung des Leitungsbetreibers muss immer abgefragt werden. Hierzu sind dem Versorger die einzelnen + 0,00-Ebenen (Oberkanten der Bodenplatten, Geländehöhen, Straßen- und Fußpunkthöhen) in m ü NN mitzuteilen.

Vor Erstellung des Spielplatzes sind dem Versorger Lage- und Profipläne, aus welchen die Lage, Form und Höhe der Spielgerät ersichtlich sind, zu übermitteln. Zu Sport- und Spielgeräten ist gemäß DIN VDE 50341 ein Sicherheitsabstand von 8,00 m einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

- 4 **Baugrund**
Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen für Bauwerksgründungen, Erschließung und Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser wird auf das Baugrundgutachten des Büros Tauw GmbH vom 25. März 2015 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden. Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.
- 5 **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.
- 6 **Wasserdichte Bauweise**
Es wird empfohlen, Keller auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.
- 7 **Schutz vor Rückstau und Oberflächenwasser**
Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Überflutung durch Oberflächenwasser bei Starkregen zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG 20-30 cm über OK-Straße) und auch vor einem Rückstau aus dem Kanalnetz (bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene).
- 8 **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. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.
- 9 **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.
- 10 **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.
- 11 **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.

E: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1 Freiflächen- und Gestaltungssatzung

Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) vom 10.03.2021 maßgebend.

2 Baumstandorte und Baumschutz

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 von nicht standortgenau als zu pflanzen oder zu erhalten festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 17.12.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022, möglich.

3 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)).

4 Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich wird auf einer 3.495 m² großen, externen Fläche der Fl.-Nr. 346/2 (Gemarkung Münchnerau), wie im Umweltbericht unter Ziffer 1.7 festgelegt und im Plan zum Umweltbericht dargestellt, nachgewiesen.

5 Umsetzung Pflanzqualitäten, Mindestgrößen

Allgemeines

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Grünflächen sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Der Anteil heimischer Gehölze muss 100% betragen.

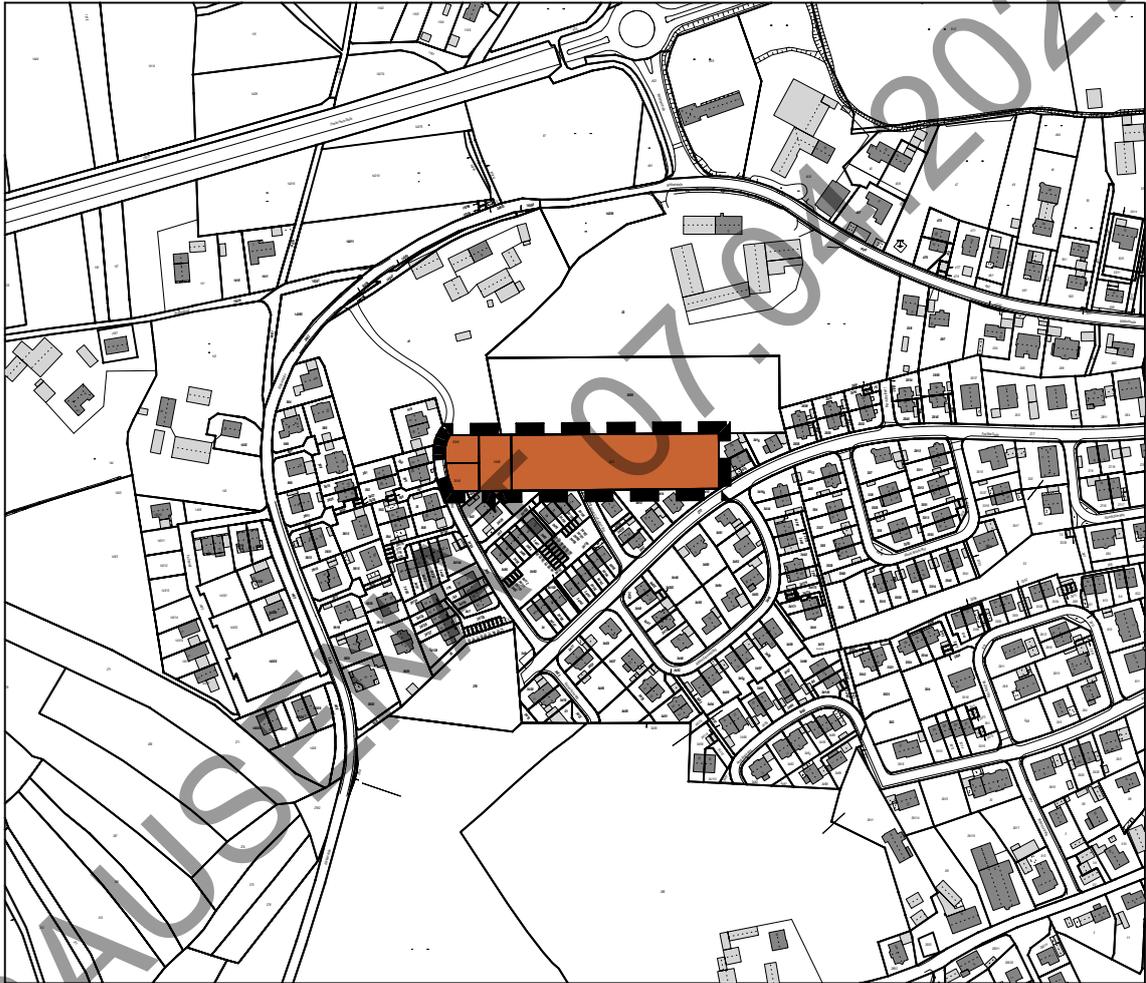
Bei Strauch- oder Baum-/Strauchpflanzungen im Überhangsbereich zur freien Landschaft sind ebenfalls ausschließlich heimische Gehölzarten (autochthon) zu verwenden.

6 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.

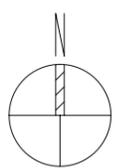
Bei der Anlage von öffentlichen Kinderspielplätzen dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit am 17. April 2000 als giftig gekennzeichnet wurden. Zusätzlich ist eine vom Giftinformationszentrum (GIZ) Nord verfügbare Liste der giftigen Pflanzen online abrufbar unter: <https://www.giz-nord.de/cms/index.php/liste-giftiger-pflanzenarten.html>.

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)
 Stand der Planunterlage: 10 - 2017



Landshut, den 01.12.2017,
 geändert am 07.04.2022
 Amt für Stadtentwicklung,
 Stadtsanierung und Stadtplanung