

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 26.04.2022 (BGBl. I S.674) 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. 05-77

"Zwischen Pulverturmstraße,
Schönbrunner Straße, Hagrainer Straße."

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a 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 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. § 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 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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MU

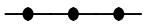
Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) zulässig sind ausschließlich Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 BauNVO mit der Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zulässig sind ausschließlich Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

GR

Grundfläche max. in m² (§ 19 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baulinie (§ 22 BauNVO)



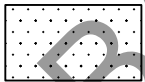
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



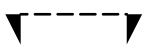
öffentlicher Fußweg



private Verkehrsfläche



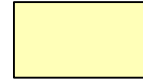
Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtbereich Tiefgaragen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen



Wasser (Tiefenbrunnen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Elektrizität (Trafostation) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



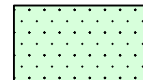
Standort Abfallbehälter am Tag der Abholung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche



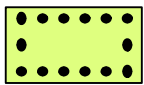
private Grünfläche überfahrbar



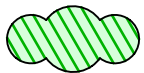
privater Spielplatz

Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)



Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)



zu pflanzender Strauch (siehe auch Hinweise zur Grünordnung, Nr. 3) (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)



zu pflanzender Baum (siehe auch Hinweise zur Grünordnung, Nr. 3) (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)



zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)



zu entfernender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)

Sonstige Festsetzungen

SD/WDD Satteldach oder Walmdach zulässig, Dachneigung 40° - 50° (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs.1 Nr. 1 BayBO)

FD Flachdach begrünt gem. Festsetzung durch Text, Nr. 8.2; Dachneigung max. 3° (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs.1 Nr. 1 BayBO)

WH_{max} Wandhöhe maximal in m üNN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

FH_{max} Firsthöhe maximal in m üNN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

TGa Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

FM Gebäude für Müllbehälter/ Fahrradstellplätze in Verbindung mit Stützmauer (max. Höhe 3 m) Fassade ist zu begrünen

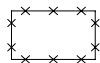
B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

2536/3

Flurstücksnummer



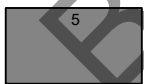
Bushaltestelle



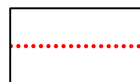
Abbruch baulicher Anlagen



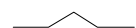
Höhenangaben in m üNN



Bestehende Gebäude



Umgrenzung Biotop Nr. LA-0126-001 (§ 9 Abs. 6 BauGB)



bestehende Grundstücksgrenzen

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, sozialer Wohnungsbau

Im Urbanen Gebiet ist im Erdgeschoss gemäß §1 Abs. 7 BauNVO eine Wohnnutzung nicht zulässig.

Im Erdgeschoss dagegen sind, Abstellflächen für Rad und Müll, Flächen für Dienstleistungen sowie Flächen für Tiefgaragen zulässig. Die Flächen für Tiefgaragen müssen im hinteren Teil der Gebäude angeordnet werden und dürfen nicht in der Fassade in Erscheinung treten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

Im Urbanen Gebiet sind die Gebäude auf einer Geschossfläche von insgesamt mind. 1.771 m² so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

2. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c und Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoss (OK FFB EG) der Gebäude an der Hagrainer Straße muss mindestens über Straßenniveau liegen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Außerhalb der Baugrenzen sind Balkone nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 2,00 m vor die Außenwand vortreten, einzeln eine Breite von max. 4,50 m und in Summe eine Breite von max. der Hälfte der zugehörigen Gebäudefassadenlänge nicht überschreiten.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Oberirdische Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO sind in die Gebäude zu integrieren.

4.2 Abweichend von Absatz 1 sind außerhalb von Gebäuden und Baukörpern nur zulässig:

- Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze),
- nicht überdachte und gem. Stellplatzsatzung der Stadt Landshut in der jeweils geltenden Fassung nicht notwendige Fahrradabstellanlagen
- Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag,
- unterirdische Nebenanlagen innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen.

5. Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 16c BauGB)

5.1 Private Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. in Form von breitfugigem Pflaster oder Rasengittersteinen, sofern keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

5.2 Der Umfang der privaten Verkehrsflächen ist auf das für die Umsetzung der Planung notwendige Maß zu reduzieren. Im Plan als private Verkehrsflächen festgesetzte Bereiche, die für die Umsetzung der Planung nicht notwendig sind, sind entsprechend der Festsetzung zur Grünordnung Nr. 1.4 zu begrünen. Die Festsetzung zur Grünordnung Nr. 1.3 bleibt hiervon unberührt.

6. Tiefgaragen/ Stellplätze

6.1 Die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut in der jeweils geltenden Fassung notwendigen Stellplätze sind ausschließlich in der Tiefgarage oder in die Hauptbaukörper integriert, zulässig. Weitere Stellplätze sind innerhalb der privaten Verkehrsfläche zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

6.2 Im Bereich der Hagrainer Straße ist eine zweigeschossige Tiefgarage zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.3 Tiefgaragenbereiche außerhalb der Gebäude sind in die geplante Topografie zu integrieren. Umfassungswände sowie Decken müssen in allen Bereichen unter Geländeoberkante liegen. Eine notwendige Mindestüberdeckung ist an allen Deckenoberkanten und Außenkanten der Umfassungswände einzuhalten. Dabei gilt es zu beachten, dass durch die notwendige Überdeckung ein kontinuierlich ansteigender Geländeverlauf hergestellt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.4 Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind nur zulässig innerhalb der im Plan festgesetzten Bereiche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.5 Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen um mindestens 0,40 m unter die geplante Oberkante des Geländes abzusenken und ebenso hoch mit einem fachgerechten durchwurzelbaren Bodenaufbau zu überdecken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 6.6 Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen (Türen und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, Terrassen sowie Kinderfreispielflächen) anzuordnen. Soweit die Entlüftung der Tiefgaragen mechanisch erfolgt, ist diese in die Gebäude zu integrieren und abzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.7 Bei Pflanzung von Bäumen der Wuchsklasse 3 (Endwuchshöhe 10 (bis 15 m) auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,0 m, bei Pflanzung von Bäumen der Wuchsklasse 2 (Endwuchshöhe größer 15 bis 20 m) von mindestens 1,2 m, vorzusehen. Es ist Wurzelraumvolumen von mindestens 20 m³ pro Baum vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.8 Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind so zu planen und zu errichten, dass keine Belästigung durch Blendwirkungen auftreten. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7. Fahrradabstellanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut in der jeweils geltenden Fassung notwendigen Fahrradstellplätze sind innerhalb der Gebäude oder in Tiefgaragen nachzuweisen.

8. Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 8.1 Technische Dachaufbauten sind nur zulässig, soweit sie
- je Dach insgesamt eine Fläche von 15 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten und
 - eine Höhe von 1,0 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten oder
 - eine Höhe von 2,0 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten, soweit die Abweichung von Nr. 2 aus technischen, schalltechnischen oder brandschutztechnischen Gründen erforderlich ist.
 - Sie sind mindestens um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von den Gebäudeaußenkanten abzurücken.
- 8.2 Für die zu begrünenden Dachflächen ist jeweils eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 10 cm vorzusehen. Auf mind. 10 % der begrünenden Dachflächen ist eine Substratstärke von mind. 50 cm als Maßnahme zum Artenschutz aufzubringen.
- 8.3 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Belästigung durch Lichtimmissionen (z.B. Blendwirkung) auftreten.

9. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden im Erdgeschoss des Urbanen Gebietes und an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

10. Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Es muss ein höhengleicher Anschluss der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an das Niveau der angrenzenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Nachbarflurstücke hergestellt werden.

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

- 11.1 Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel $L_{WA} \leq 50$ 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, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017) nicht überschreiten:

Immissionsorte im MU	tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr):	57 dB(A)
	nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr):	39 dB(A)
Immissionsorte im WA	tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr):	49 dB(A)
	nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr):	34 dB(A)

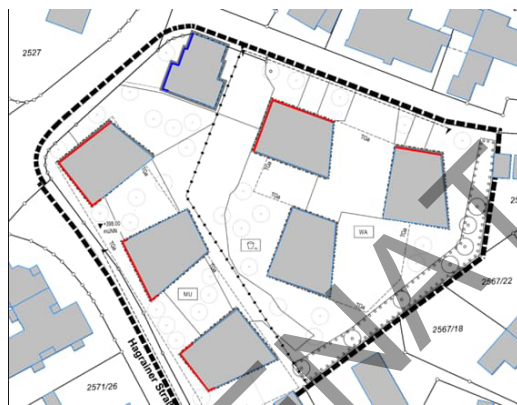
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109, (in der baurechtlich eingeführten Fassung), Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen. Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden.

- 11.2 Die Aufnahme der Wohnnutzung in den Gebäuden WA1 und WA3 ist erst dann zulässig, wenn die Gebäude im Teilbereich MU im Südwesten des Geltungsbereichs vollständig errichtet sind.
- 11.3 Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche, die im Anschluss an die in folgender Abbildung rot gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Ausführung als Loggien, vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente, geschlossen ausgeführte, erhöhte Brüstungen) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IGWMU, Tag = 64 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten wird.



Lageplan mit Darstellung der von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Fassaden zur Tagzeit (Immissionsschutztechnisches Gutachten 06.05.22)

10.4 Wohngrundrisse sind so zu organisieren, dass in den in folgender Abbildung **rot** gekennzeichneten Fassaden zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind. Wo dies nicht möglich ist, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei völlig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese schallschutztechnisch gleichwertig sind. Dies gilt im Falle von Neu- oder Ersatzbauten gleichermaßen für die **blau** markierte/ gekennzeichnete Fassade der nördlichen Parzelle des Teilbereichs MU.



Lageplan mit Darstellung der von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Fassaden zur Nachtzeit (Immissionsschutztechnisches Gutachten 06.05.22)

10.5 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 Rw,P der kompletten Fensterkonstruktion um mindestens 3 dB(A) höher sein müssen, als die im eingebauten Zustand erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße $R'w$.

10.6 Die Tiefgaragenrampe ist eingehaust zu errichten. Diese Einhausung ist nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht und witterungsbeständig auszuführen. Das Garagentor sowie Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Regenrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentors entstehen.

10.7 Zur Nachtzeit (22:00-6:00Uhr) ist eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich unzulässig.

D: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Private Grünflächen

- 1.1. Auf dem Grundstück sind entsprechend der Planzeichen standortgerechte Laubbäume (entlang den öffentlichen Straßen Stammumfang 20-25cm, ansonsten Stammumfang 16-18cm) oder Obstbäume (Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 8 – 10 cm) zu pflanzen. 50 % der zu pflanzenden Bäume sind der ersten Wuchsklasse zuzuordnen, die weiteren 50 % der zweiten bis dritten Wuchsklasse. (siehe hierzu Hinweise zur Grünordnung, Nr. 3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.2. Der Grünzug ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen / zu ergänzen. 10 % der Fläche sind mit Bäumen zweiter und dritter Wuchsklasse zu bepflanzen (siehe hierzu Hinweise zur Grünordnung, Nr. 3). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 1.3. Von den im Urbanen Gebiet festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mindestens 20 % der Flächen als Vegetationsflächen zu gestalten. Es sind standortgeeignete Staudenmischpflanzungen vorzusehen. Die dort als zu pflanzen festgesetzten Bäume sind der ersten oder zweiten und auf Tiefgaragen der zweiten oder dritten Wuchsklasse zuzuordnen (siehe hierzu Hinweise zur Grünordnung, Nr. 3). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.4. Hangbereiche und sonstige Grünflächen sind zusätzlich mit geeigneten autochthonen Wiesenansaat bzw. Staudenmischpflanzungen zu begrünen und gleichzeitig zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.5. Der Wurzelraum von Gehölzen ist zwingend gem. Pflanzgrubenbauweise 2 der FLL bzw. ZTV VegTraMü auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2. Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Fensterlose bzw. ungegliederte Fassadenflächen sind zu begrünen.

3. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Soweit Heckenelemente aus gestalterischer Sicht in Abschnitten zur Verwendung kommen, sind Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen in geschnittener oder freiwachsender Form zulässig. Sonstige Einfriedungen sind nicht zulässig.

4. Pflanzgebot und Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen.

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 Bäume durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm an derselben Stelle wiederherzustellen. Die als zu entfernen festgesetzten Gehölze dürfen erst im Zuge der Erstellung des für den Standort des Gehölzes zulässigen Bauvorhaben entnommen werden.

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. Baugrund

Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen für Gründung, Bebaubarkeit, Versickerung, Aufschüttungen/Abgrabungen wird auf das Baugrundgutachten des Büros Geoplan, Osterhofen vom 12.07.2021 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

3. Wasserhaltung

Im Zuge der Baumaßnahmen können Bauwasserhaltungen aufgrund von Schichtenwasser notwendig werden. Diese sind vorab bei der Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz zu beantragen. Antragsformulare sind dort oder auf der Internetseite der Stadt Landshut (<http://www.landshut.de>) erhältlich.

4. Leitungsanlagen

Im Geltungsbereich, sowie im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Vodafone 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. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, muss mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und die Deutsche Telekom Technik GmbH gestellt werden. 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. Immissionsschutz

Im Freistellungs- und Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis bezüglich der Einhaltung der Immissionswerte zu erbringen.

7. Blendeinwirkung

Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis für den Ausschluss der Blendwirkung durch Tiefgaragenein- und -ausfahrten einzureichen.

8. Abbruch

Auf Grund der zu erwartenden Schadstoffgehalte ist durch ein entsprechend akkreditiertes Fachbüro vor Beginn der Rückbauarbeiten ein Schadstoffscreening durchzuführen, um darauf aufbauend ein Vorgehens- und Entsorgungskonzept zu entwickeln.

Dieses Vorgehens- und Entsorgungskonzept ist mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz – FB Umweltschutz vorab abzustimmen.

9. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Dem Fachbereich Umweltschutz liegen keine Hinweise auf Altlasten im Bereich des Bebauungsplanumgriffs vor.

10. Kampfmittel (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

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.

11. Feuerwehr

Im Bereich der Pulverturmstraße ist keine Aufstellung von Hubrettungsfahrzeugen aufgrund der Geländeform (Gefälle) zur Brandbekämpfung und Menschenrettung möglich.

12. Tiefenbrunnen

Der im Plan festgesetzte Tiefenbrunnen wird erhalten. Notwendige Erhaltungsmaßnahmen sind mit dem Amt für Umwelt-, Klima-, und Naturschutz und dem Katastrophenschutz abzustimmen.

13. Abwasser

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. Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist ebenfalls unzulässig.

Sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser in entsprechend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen zu puffern und gedrosselt in den Niederschlagswasserkanal in der Hagrainer Straße einzuleiten.

Folgende Parameter sind dabei einzuhalten:

Pro neu zu bauendem Gebäude:

- Retentionsvolumen: mind. 15 l/m² versiegelter einzuleitender Fläche

- Ablaufdrosselung: 1,0 l/s

Die Hagrainer Straße ist durch Sturzfluten infolge von Starkregenereignissen besonders gefährdet. Es wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden, Tiefgaragen und technischen Einrichtungen in diesem Bereich geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

14. Standorte Abfallbehälter

Die im Plan festgesetzten Standorte für Abfallbehälter am Tag der Abholung müssen eben ausgeführt werden.

F: 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. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Lage- und höhengenaue Baumbestandsplan sowie ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

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 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.

3. Pflanzliste

Es sind ausschließlich Gehölze gemäß der Liste zur Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut vom 10.03.2021 zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten. Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung des Spielplatzes/der Spielplätze auf Pflanzen zu verzichten, die in der beim Giftinformationszentrum (GIZ) Nord verfügbaren Liste der giftigen Pflanzen aufgelistet sind. Die Liste kann online abgerufen werden unter: <https://www.giz-nord.de/cms/index.php/liste-giftiger-pflanzenarten.html>.

4. Versickerung

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist nach Möglichkeit vor Ort dezentral und eigenverantwortlich auf den jeweiligen Grundstücksflächen über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z. B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu beseitigen. Sollten hierzu evtl. Rückhalteanlagen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Bedarf, bzw. Erfordernis aufgrund Altlastenverdachts, ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Erreichung der erforderlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sollte eine Versickerung dennoch nicht möglich sein, so sind die Maßgaben aus der Nr. 13 der Hinweise durch Text zu beachten.

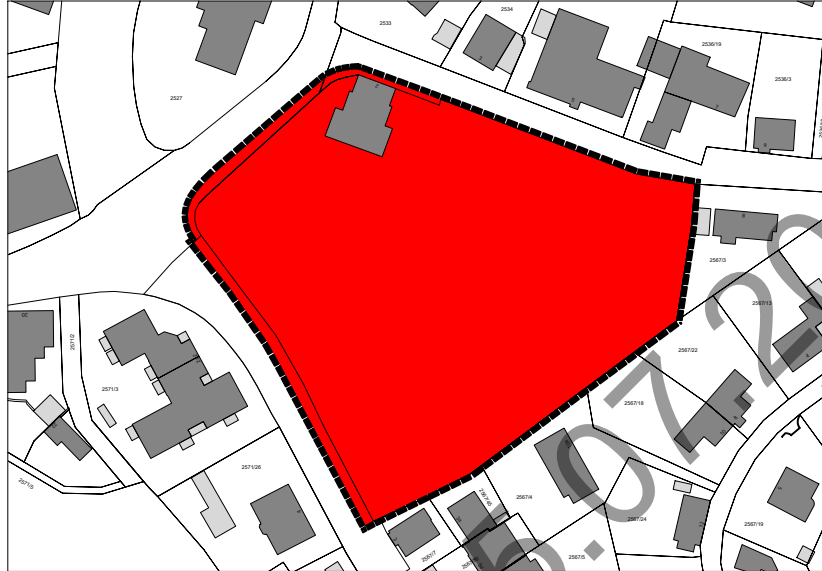
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten.

Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

5. 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.



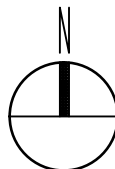


ÜBERSICHTSPLAN M 1:2000

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: Mai 2022
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Landshut, den 02.10.2020
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

geändert am: 03.12.2021
redaktionell geändert am: 15.07.2022