

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. 08-27

"Hagrainer Tal"

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
-Einfacher Bebauungsplan-

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den
Referat Bauen und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Geiner
Amtsleiterin

Landshut, den
Referat Bauen und Umwelt

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

Der Bebauungsplan 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 Aufstellung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanaufstellung 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.

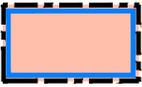
A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



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

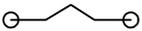


Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Baugrenze mit überbaubarer Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

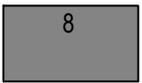
B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1

Flurstücksnummer



Bestehende Gebäude



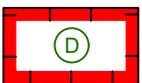
bestehender geschützter Landschaftsbestandteil "Südhang Moniberg - Höglberg"



bestehendes Landschaftschutzgebiet "Wilhelm-Hauff-Straße - Sallmannsberg (Tal Josaphat)"

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Bau- und Bodendenkmäler)



geplanter geschützter Landschaftbestandteil



geplantes Landschaftschutzgebiet



Biotope

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

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

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. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser. Hausgruppen sind unzulässig.

2. **Anzahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. Zusätzlich zulässig ist pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte eine weitere Wohneinheit mit einer Wohnfläche von unter 40m²

3. **Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a BayBO)

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird eine Abstandsflächentiefe von 0,8H, mind. jedoch 3,00m, an zwei Seiten bei Einzelhäusern bzw. an einer Seite bei Doppelhaushälften auf max. 16m Länge 0,4H, mind. jedoch 3,00m, festgesetzt.

4. **Garagen und Nebengebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

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

Wärmepumpen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben (erforderlicher Schalleistungspegel LWA < 50 dB(A)).

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AW 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.

Die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist entsprechend den Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der gültigen DIN 4109-1 auszuführen. Die im eingebauten Zustand mindestens erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße R_w sind zu ermitteln und zu gewährleisten.

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 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, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

Bei der Planung von Bauvorhaben sind zudem aufgrund der Hanglage die Thematik des wild abfließenden Wassers bei Starkregen, eventuelle Fließwege sowie negative Auswirkungen auf Dritte zu berücksichtigen. Die Verantwortung hierzu trägt der Bauherr.

3. Sicherung vor Baumwurf

Bei der Errichtung von Neubauten innerhalb des Baumwurfbereiches bei Waldflächen, Landschaftsschutzgebieten, Landschaftsbestandteilen oder sonstigen mit Gehölzen bestandenen Flächen wird empfohlen, Dächer und Wände so herzustellen, dass die Standsicherheit der Gebäude auch bei Baumfall gewährleistet bleibt.

4. Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen, Keller sowie weitere erdberührende Bauteile auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.

5. Leitungsanlagen

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Vodafone GmbH 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. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

6. 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.

7. Baudenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Planungsgebiet sind die folgenden Baudenkmäler vorhanden:

- D-2-61-000-14 (Hagrainer Straße 59a; 20. Burgfriedenssäule mit Marmorwappen von 1603),
- D-2-61-000-226 (Hagrainer Straße 71; Wohnstallstadelhaus; ehem. Bauernhaus, erdgeschossig, mit Krüppelwalm, 1. Hälfte 19. Jh.).

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes sind die folgenden Baudenkmäler vorhanden:

- D-2-61-000-13 (Am Vogelherd; 19. Burgfriedenssäule mit Tonwappen, bez. 1766 und 1838),
 - D-2-61-000-15 (Nähe Hagrainer Straße; 21. Burgfriedenssäule, mit Marmorwappen von 1724, auf der Anhöhe südlich der Hagrainer Straße und östlich der Filsermayerstraße an der Flurstücksgrenze von Hagrainer Str. 66c),
 - D-2-61-000-16 (Nähe Uhlandstraße; 22. Burgfriedenssäule, mit Marmorwappen von 1603, in Gartengrundstück nahe Kreuzung Uhland- und Eichendorffstraße),
 - D-2-61-000-20 (Nähe Hagrainer Straße; 7. Burgfriedenssäule von 1736, steht südlich der XX. Burgfriedenssäule, ca. 103 m oberhalb der Hagrainer Straße und westlich der Altweg-Schlucht in der Wiese hinter dem Garten von Hagrainer Straße 70a auf einer Kuppe),
 - D-2-61-000-224 (Hagrainer Straße 29; Wohnhaus, erdgeschossiger Mansarddachbau, Anfang 19. Jh.).
- 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.

8. Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes sind folgende Bodendenkmäler vorhanden:

- D-2-7439-0038 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung),
- D-2-7439-0321 (Bestattungsplatz wohl des frühen Mittelalters).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

9. 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.

10. Artenschutz- und Biotopkartierung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die amtliche Biotopkartierung war zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes veraltet. Eine Aktualisierung ist in den darauf folgenden Jahren vorgesehen. Bis zur Fertigstellung dieser ist im Rahmen eines jeden Bauantrags für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz abzustimmen, ob und in welchem Umfang die derzeit vorhandene Biotopkartierung für das jeweilige Baugrundstück gesondert zu aktualisieren ist.

11. 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 17.12.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022, möglich.

12. Versickerung

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

Bei Neubaumaßnahmen, Ersatzneubauten und Nachverdichtungen sowie bei niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen oder Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch befestigte Außenflächen) ist grundsätzlich eine dezentrale Versickerung alles anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Muldenversickerung über die belebte Oberbodenzone). Es muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügen Flächen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bereitstehen. Vormals versiegelte Flächen sind im Zuge solcher Maßnahmen zu entsiegeln und versickerungsoffen zu gestalten. Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch- / Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen.

Unberührt davon bleibt, dass die Einleitung 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.

13. Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation

Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich sein, so sind bei Neuschaffung bzw. Vergrößerung bestehender versiegelter Einleitungsflächen ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ein Volumen von mind. 15 l/m² versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen. Die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt. Unveränderte Bestandsbebauungen sind hiervon ausgenommen.

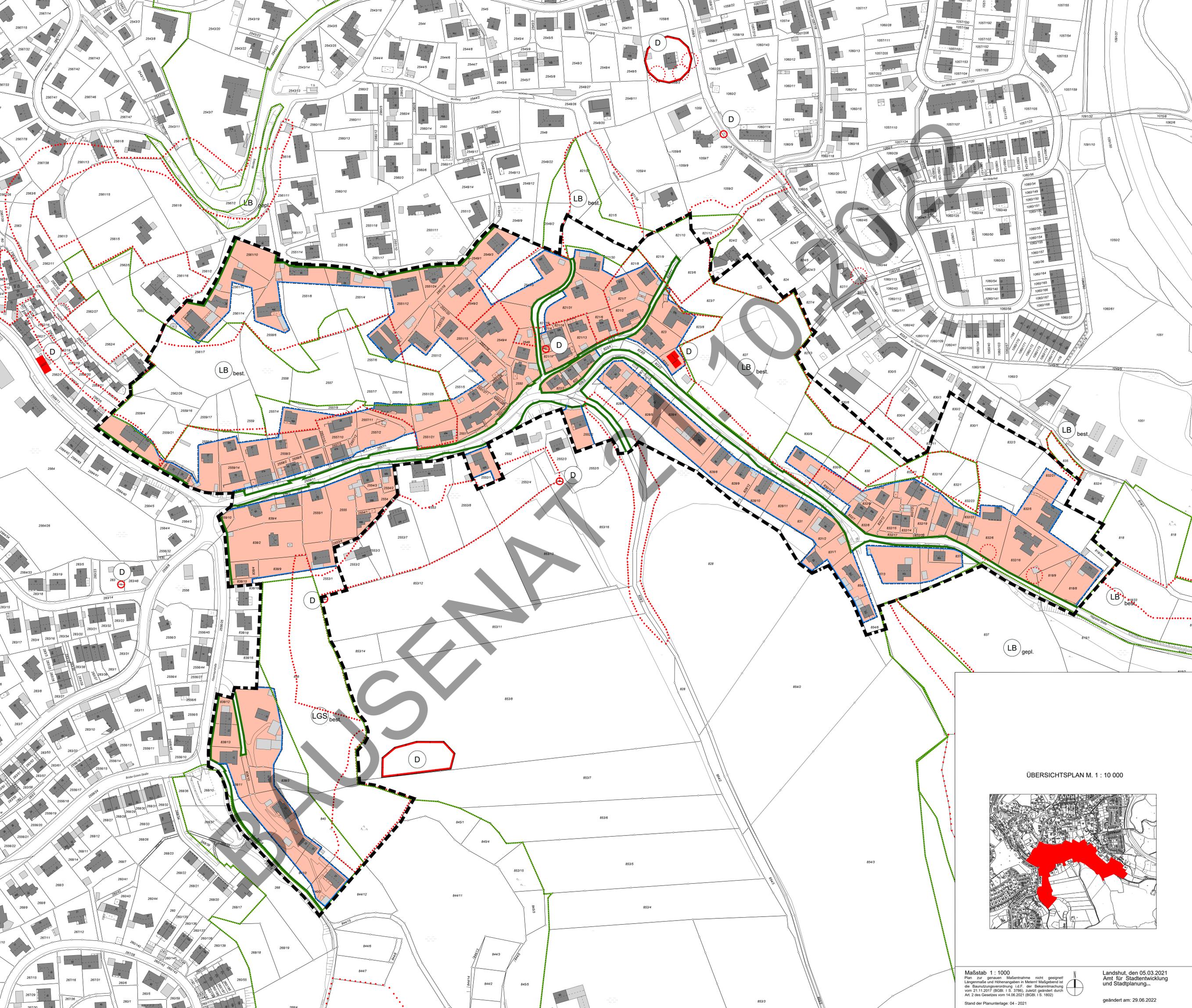
14. Landwirtschaft

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.

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen fallen zum Planungsgebiet hin ab und weisen eine erhöhte Erosionsgefahr auf. Dadurch kann es zu Überflutungen im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken kommen. Es wird daher empfohlen, bauliche Maßnahmen gegen mögliche Überflutung von Gebäuden zu ergreifen.

15. Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

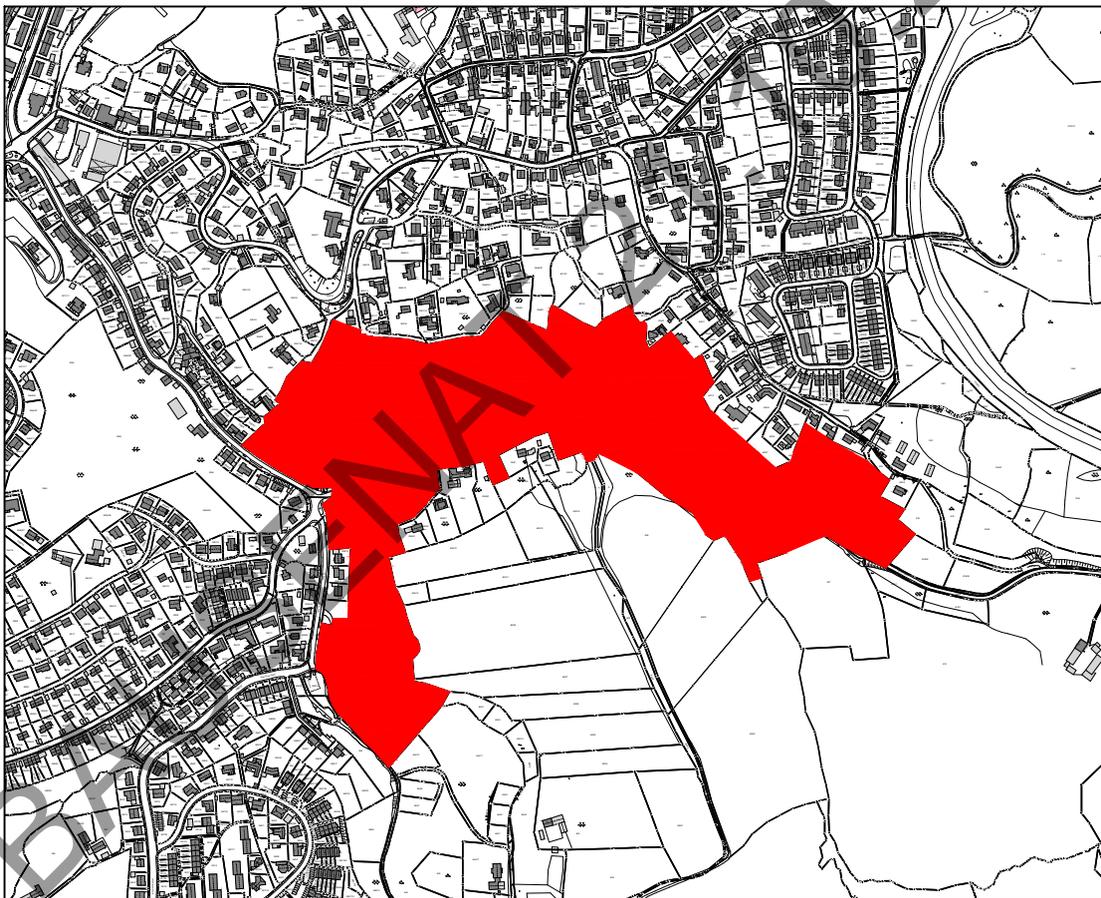
Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite 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.



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10 000

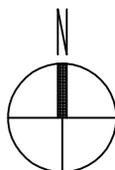


ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10 000



Maßstab 1 : 1000

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 05.03.2021
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung_{Bj/BL}

geändert am: 29.06.2022