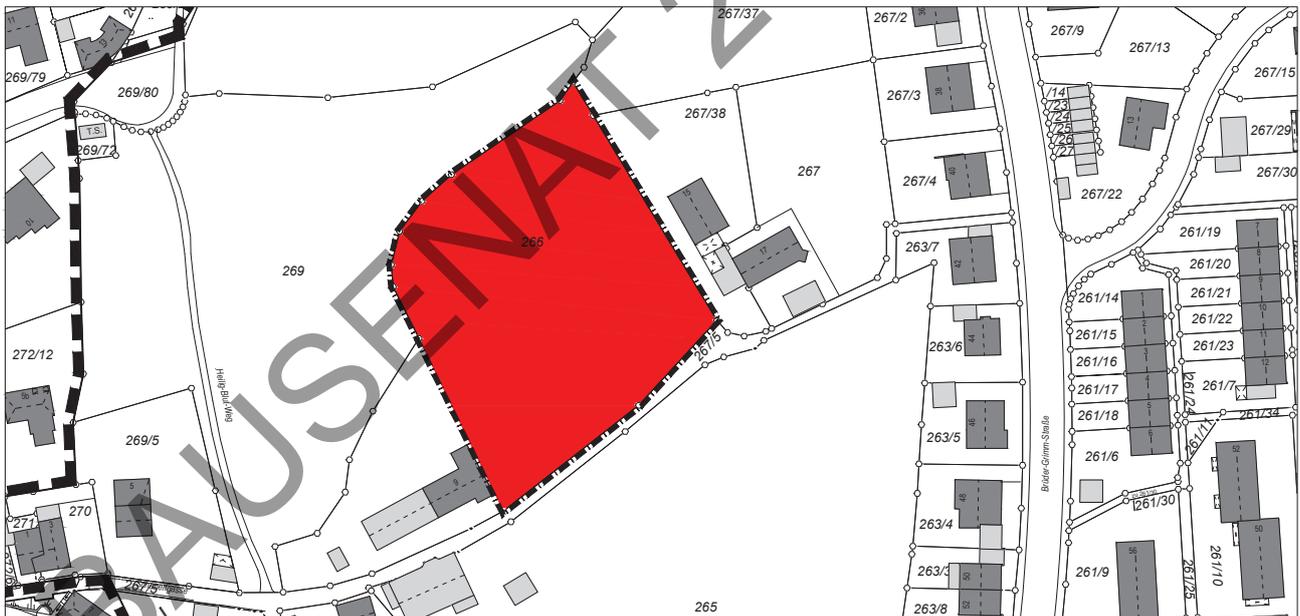


Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 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:

# DECKBLATT NR. 11 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 08-25

## "Östlich Hl. Blut"

### MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Für die Aufstellung des Entwurfes

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

Landshut, den .....  
Referat Bauen und Umwelt

Geiner  
Amtleiterin

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. § 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 Art. 2 BayBO am ..... die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss 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 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Zulässig sind Anlagen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO  
Anlagen gem. § 4 Abs. 3 NVO sind nicht zulässig

GR

Grundfläche max. in m<sup>2</sup> (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

WH

Wandhöhe max. in m üNN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

FH

Firsthöhe max. in m üNN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

## Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



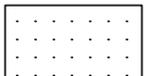
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



private Verkehrsfläche

## Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

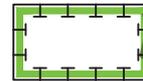
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



unterirdisch (privater Schmutzwasserkanal)

## Pflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



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



zu entfernender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



zu pflanzender Strauch

## Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche



private Grünfläche nicht einzäunbar

## Sonstige Planzeichen



St

Stellplatz  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

NG

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

Ga

Garage  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

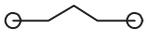


Einfahrt  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2 WE

Anzahl der zulässigen Wohnungen,  
z.B. 2  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

## B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1

Flurstücksnummer

410,00

Höhenlinien

8

Bestehende Gebäude

Bestehende Nebengebäude

## **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. DACH**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO / § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die max. zulässige Dachneigung beträgt 45°. Zulässig sind Sattel- und Flachdächer. Flachdächer (Dächer bis zu 5° Neigung) sind flächig intensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 30cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen sowie bei der Anordnung von für Erholungszwecke nutzbare Freibereiche (z.B. Dachterrassen und -gärten, Spielbereiche).

### **2. IMMISSIONSSCHUTZ**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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) 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)

## **D: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

### **1. 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.

### **2. EINFRIEDUNGEN**

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

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäunen sowie Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in geschnittener und freiwachsener Form zulässig. Mauern jeglicher Art sind nur als Unterkonstruktion anderweitiger Einfriedungen zulässig, sofern sie der Hangstabilität dienen und von außerhalb des Geltungsbereichs nicht einsehbar sind.

### **3. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten, soweit sie nicht als befestigte Flächen benötigt werden. Für Baumpflanzungen außerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) sind standortgerechte Laubbäume der zweiten Wuchsklasse (Stammumfang 16 - 18 cm) oder Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) zu verwenden. Bei allen Baumpflanzungen im Geltungsbereich ist ein Abstand von mindestens 2m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

### 3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensive Wiese mit Obstbäumen gemäß der Pflanzliste unter Nr. 4 anzulegen und zu sichern. Dabei ist auf eine Mindestqualität der Obstbäume (Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang min. 16-18 cm, ausschließlich alte Kultursorten) und auf eine Verwendung von mindestens vier verschiedenen Gehölzarten zu achten. Zudem ist innerhalb dieser Fläche streifenweise und in einem Umfang von mindestens 30m<sup>2</sup> Fläche autochthones Saatgut mittels Frästechnik und anschließendem Walzen einzubringen. Die Fläche ist durch Mahd zu pflegen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni des jeweiligen Jahres erfolgen darf. Das Mähgut ist nach einigen Tagen zu entfernen. Das Mulchen, chemischer Pflanzenschutz und jegliche Düngung, ausgenommen einer Startdüngung bei der Pflanzung von Gehölzen, ist hier unzulässig. An der östlichen Grundstücksgrenze ist eine 3-4 m breite, autochthone Hecke, bestehend aus Bienen- und Vogelnährgehölzen, anzulegen. Dabei ist auf eine Mindestqualität der verwendeten Sträucher zu achten (2x verpflanzt, 3-5 Grundtriebe, Höhe min. 100 cm).

### 4. PFLANZLISTE FÜR FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für Baumpflanzungen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist geeignetes Pflanzmaterial von folgenden Gehölzarten zu verwenden:

Mindestqualität der Obstbäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm, ausschließlich alte Kultursorten.

Malus domestica	Apfel
Pyrus communis	Birne
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Juglans regia	Walnuss

### 5. PFLANZGEBOT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die gemäß den Nrn. 2-4 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen.

### 6. ERHALT VON GEHÖLZEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 BayBO / § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der 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 gemäß der Freiflächen- und Gestaltungssatzung vom 10.03.21 zu ersetzen. Die als zu entfernen festgesetzten Gehölze dürfen erst im Zuge der Erstellung des für den Standort des Gehölzes zulässigen Bauvorhabens 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. LEITUNGSANLAGEN

Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches befinden sich Leitungsanlagen der Deutschen Telekom AG, der Stadtwerke Landshut und der Vodafone Deutschland GmbH. 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.

## 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. BAUDENKMÄLER

(§9 Abs. 6 BauGB)

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes ist folgendes Baudenkmal vorhanden:

- D-2-61-000-591 - Kath. Pfarrkirche Hl. Blut

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-, Zustimmung- 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.

## 5. BODENDENKMÄLER

(§9 Abs. 6 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

## 6. SCHALLIMMISSIONEN

Es wird darauf hingewiesen, dass Schallimmissionen, die durch das liturgische Läuten der nahe gelegenen Pfarrkirche Hl. Blut entstehen können, im Planungsgebiet zu dulden sind.

## 7. KAMPFMITTEL

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich in der Nähe eines Gebiets liegt, welches im 2. Weltkrieg bombardiert wurde. Bei Erdarbeiten im Bebauungsplangebiet sind demnach das "Merkblatt über Fundmunition" und die Bekanntmachung "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)" des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren zu beachten.

# F: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

## 1. FREIFLÄCHEN- UND GESTALTUNGSSATZUNG

Soweit in diesem Deckblatt 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) in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

## 2. BAUMSTANDORTE UND BAUMSCHUTZ

Standorte für Bäume in den privaten Flächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m<sup>2</sup> 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. VERSICKERUNG

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Grundstücksfläche ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen zu realisieren und mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut abzustimmen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren.

Bei der 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. 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.

## 4. 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.

## 5. VERWERTUNG UND ENTSORGUNG VON BODENMATERIAL

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.

## 6. ÖKOLOGISCHE AUFWERTUNG

Als zusätzliche Maßnahme zur Aufwertung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die Anlage von zwei Reptilienburgen in sonniger Lage empfohlen. Außerdem wird die Installation von Vogelbrutkästen empfohlen.

