

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:

# DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10-100

## "Am Weiherbach"

### 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

# A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



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



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

## Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baulinie  
(§ 23 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

## Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



**Allgemeines Wohngebiet**  
(§ 4 BauNVO)  
Es sind ausschließlich Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig.  
(Fests. n. § 1 Abs. 5 BauNVO)



**Allgemeines Wohngebiet**  
(§ 4 BauNVO)  
im EG und im 1. OG sind ausschließlich Parkflächen zulässig. Ansonsten sind ausschließlich Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig.  
(Fests. n. § 1 Abs. 5 und Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)



**Allgemeines Wohngebiet**  
(§ 4 BauNVO)  
Im EG sind ausschließlich Anlagen für soziale Zwecke zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Ansonsten sind ausschließlich Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig.  
(Fests. n. § 1 Abs. 5 und Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)



**Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)  
Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke)  
(Fests. n. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)  
Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) sowie § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO (Wohnungen für Personal und Betriebsleiter, Vergnügungsstätten, Bordelle)  
(Fests. n. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

WH

Wandhöhe max. in m über OK öffentliche Verkehrsfläche in Verlängerung zur Gebäudemitte  
(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

II

Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 2  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

GR

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

GF

Geschossfläche max. in m<sup>2</sup>  
(§ 20 Abs. 2 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
hier: zwischen WA1, WA2, WA3, GE

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



öffentliche Straßenverkehrsfläche



öffentlicher Fuß- / Radweg



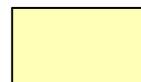
Private Straßenverkehrsfläche



privater Fuß- und Radweg

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung



Zweckbestimmung Container-/ Abfallbehälterstandorte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

## Grünflächen

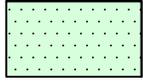
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



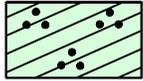
Öffentliche Grünfläche -  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



private Grünfläche - überfahrbar -  
hier Multifunktionsstreifen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



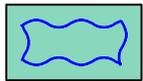
private Grünfläche - parkähnlich  
gestaltet - nicht einzäunbar  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Spielplatz  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 15 BauGB)

## Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)



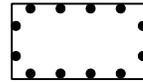
Flächen zur  
Regenwasserrückhaltung,  
-versickerung, gedrosselten  
Weiterleitung - multifunktionale  
Geländevertiefungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Lineare Einrichtungen zur  
Regenwasserrückhaltung,  
-versickerung, gedrosselten  
Weiterleitung - Mulden,  
vorwiegend straßenbegleitend  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

## Flächen für das Anpflanzen bzw. Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

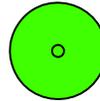
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



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



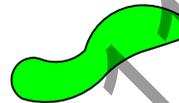
Grüngürtel mit Baumbestand  
und ergänzenden  
Gehölzneupflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



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



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



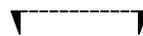
zu pflanzende Gehölzflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

## Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Tiefgarage



Zufahrtsbereich Tiefgarage

## Sonstige Festsetzungen

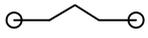
FD

Flachdach,  
Dachneigung max. 3 %,   
extensiv begrünt  
(§ 9 Abs. 4 BauGB  
i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

DT

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

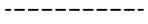
## B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende  
Grundstücksgrenzen

3456/1

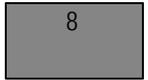
Flurstücksnummer



Vorschlag einer  
Grundstücksteilung

①

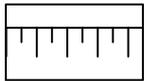
Parzellennummer



Bestehende Gebäude



Bestehende Nebengebäude



Böschung

Überschwemmungsgebiete  
(§ 9 Abs. 6a BauGB)

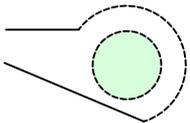


festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100

Hochwasserrisikoflächen HQ extrem



Biotop gem. Biotopkartierung Stadt Landshut



Wendemöglichkeit für Lkw mit Grüninsel  
(innerer Durchmesser = 18 m)



289

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

# C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), 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).

## 0.1. BEBAUUNG

### 0.1.1. NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE

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

0.1.1.1. Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung im Bebauungsplan zulässig. Überdachte Fahrradstellplätze sind, soweit gem. aktueller Stellplatzsatzung notwendig, auch innerhalb der festgesetzten "privaten Grünfläche - nicht einzäunbar" zulässig.

0.1.1.2. Dachform: Flachdach, Dachneigung max. 3°, extensiv begrünt oder in Kombination mit Anlage für Solarenergienutzung belegt.

### 0.1.2. EINFRIEDUNGEN

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

0.1.2.1. Art: Zulässig nur im WA 3:  
Holz- oder Metallzäune; Mauerwerk unzulässig; an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen des WA 3 sind auch Zäune aus Maschendraht zulässig;

0.1.2.2. Hecken: Bei allen Parzellen sind freiwachsende und geschnittene Hecken mit einheimischen Gehölzen zulässig.

0.1.2.2. Höhe: Über Geländeoberkante höchstens 1,20 m.

0.1.2.3. Sockel: Unzulässig.

### 0.1.3. GEBÄUDE

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

0.1.3.1. Im Bereich der Haupteingänge sind Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Breite von 5,0 m außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

0.1.3.2. Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 5,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

0.1.3.3. Aufstellflächen für Müllbehälter am Abholtag sind zulässig

0.1.3.4. tierfreundliche Fassadengestaltung  
Einbau oder Anbringen von Nistkästen und sonstigen Habitatstrukturen an Gebäuden für ausgewählte Tierarten gem. Artenschutzrechtlicher Kartierung.

### 0.1.4. TIEFGARAGE

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

max. Tiefenlage der Unterkante der Sauberkeitsschicht bei den Tiefgaragen in WA1 beträgt 389,50 m üNN

### 0.1.5. GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass im WA 20% der Wohnbauflächen so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

## **0.2. GRÜNORDNUNG**

### **0.2.1. Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wege, Einfahrten, Stellplätze und 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 Endabflusswert von 0,6 oder kleiner aufweisen.

### **0.2.2. Straßenbegleitgrün**

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

Die Erschließungsstraße ist beidseitig (auf dem 5m breitem Multifunktionsstreifen sowie im Bereich der begrüneten 3 m breiten Grünfläche mit Mulde von Bäumen zu begleiten. Es sind vorwiegend Bäume 1. und 2. Ordnung zu verwenden.

Die Mulden dient der Sammlung und Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Erschließung.

Zur Unterstützung der Entwässerung sowie Sicherung der Baumstandorte sind Baumrigolen oder dem entsprechende Konzept im Tragschicht- und Substrataufbau anzuwenden. (Prinzip Schwammstadt)

Es ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind ein- bis zweimal pro Jahr zumähen, Mähgut ist nach max. 5 Tagen zu entfernen. Das Mulchen der Fläche ist unzulässig.

Staudenmischpflanzungen entlang Erschließungswege, sowohl in Mulden als auch und im Multifunktionsstreifen sind zulässig.

### **0.2.3. Private Grünflächen – am Gebäude**

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

Private Grünflächen mit Gebäudebezug können gärtnerisch gestaltet werden. Soweit Erschließungswege und sonstige befestigte Flächen notwendig werden sind diese auf ihr geringstes Maß zu begrenzen und mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

Mineralische Substratmischungen mit Oberboden bzw. Kompostanteil zur Etablierung dauerhafter blühreicher Mischpflanzungen sind zu verwenden.

Kiesbeete und Schottergärten sind nicht zulässig – ausgenommen max.0,50 m breite Traufstreifen entlang von Gebäuden.

### **0.2.4. Private Grünflächen – sonstige**

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

Gemeinschaftlich genutzte private Grünflächen sind parkartig und offen zu gestalten.

### **0.2.5. Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als befestigte Flächen benötigt werden, sind als Wiesen, Rasen oder Pflanzflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

### **0.2.6. Pflanzgebot und Erhalt von Gehölzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b 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 wiederherzustellen. Der Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei allen Maßnahmen am Grundstück zu schützen.

## 0.2.7.

### **Baumpflanzungen**

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

Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum entsprechende der Liste zur Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut (Stand 10.03.2021) zu pflanzen.

Im Bereich von Gebäuden und Tiefgaragen sind Bäume 3. Ordnung sowie Großsträucher zu verwenden.

Entlang der Haupteinfahrtsstraße sind vorwiegend Bäume 1. Ordnung zu verwenden. Entlang Gebäuden und auf TGs sind auch Bäume 2. und 3. Ordnung zulässig.

Der Wurzelraum von Gehölzen ist gem. Pflanzgrubenbauweise 2 der FLL bzw. ZTV VegTraMü auszuführen.

Bäume der 1. und 2 Ordnung der GALK – Liste.

Es sind vorwiegend heimische; alternativ klimaresiliente Laubbäume zu pflanzen,

Mindestpflanzqualität: Hochstamm oder Solitär, STU 18 - 20 cm, DB, 3 x verpflanzt.

Bäume 3. Ordnung der GALK-Liste.

Mindestqualität: Hochstamm oder Solitär, StU STU 18 - 20 cm, DB, 3 x verpflanzt

Obstäume

Mindestqualität: Hochstamm oder Solitär, StU STU 16 - 18 cm, DB, 3 x verpflanzt

Zur Gewährleistung der Sortenvielfalt, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch kleiner zulässig.

Sträucher

Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen.

Grundsätzlich zu bevorzugen sind Arten welche als Vogelnährgehölz und Bienenweide dienen,

Mindestpflanzqualität:

Str., 3 x verpflanzt, 5 Triebe, Höhe > 60 cm.

Geschlossene Gehölzpflanzung

Min. 20 % der Gehölze sind Großsträucher. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m. Es sind die Gehölze der o. g. Pflanzenliste zu verwenden.

## 0.2.8.

### **Fassadenbegrünung**

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

Zusammenhängende, geschlossene, fensterlose, unstrukturierte Außenwandflächen von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind flächig und dauerhaft zu begrünen (z.B. durch selbstklimmende Pflanzen oder durch vorgesezte Spalierbegrünung). Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,50 m Wandlänge.

## 0.2.9.

### **Tiefgaragenbegrünung**

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

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.



# D: HINWEISE DURCH TEXT

## **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.

## **Wasserhaltung:**

Im Zuge der Baumaßnahmen 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.

## **Grundwasser:**

Der aus Grundwassermessungen im Gebiet ermittelte und durch Grundwassermessstellen der Stadt Landshut sowie dem LFU Bayern überprüfte MGW (mittlere Grundwasserstand) liegt bei 389,00 m üNN. Die Unterkante der Gebäude / Keller ist bei mindestens 389,50 m üNN geplant und liegt somit mind. 0,50 m über dem MHGW. Ein Eingriff in das Grundwasser / den MHGW ist zu vermeiden.

## **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.

## **Hinweise Stadt Landshut - Feuerwehr**

Sollte in den Gebäuden kein zweiter baulicher Rettungsweg geplant werden, muss der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden. Im Falle der geplanten Gebäude ist auf Grund der Höhe (>8,0 m. Brüstungshöhe) bei jedem ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) für die Sicherstellung erforderlich. Sollte wie vor beschrieben ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich sein, gelten für die Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr, die „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“.

## **Fundmunition**

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.

## **Wasserdichte Bauweise**

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

## **Leitungsanlagen**

Am Geltungsbereich befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Deutschen Telekom und der Vodafone 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.

## **Werbeanlagensatzung**

Soweit in diesem Deckblatt keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung über die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen in der Stadt Landshut (Werbeanlagensatzung - WaS) vom 16.11.2020 maßgebend.

## **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 gem. Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut vom 10.03.2021 maßgebend.

## **Baumstandorte und Baumschutz**

Standorte für Bäume in den privaten Flächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche bzw. eine Pflanzgrube von mind. 12 m<sup>3</sup> gesichert sind. Der Wurzelraum ist mind. 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 möglich. Auch auf privaten Flächen gilt: zur Unterstützung der Entwässerung sowie Sicherung der Baumstandorte sind Baumrigolen oder dem entsprechende Konzepte im Tragschicht- und Substrataufbau anzuwenden.

Das Prinzip der Schwammstadt ist anzuwenden – Niederschlagswasser wird zu den Pflanzflächen geleitet und den Pflanzen / Bäumen zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig wird das Rückhaltekapazitäten der Freianlagen bei Starkregenereignissen vergrößert.

## **Pflanzliste**

Es sind vorrangig heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken (gemäß Artenliste der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut vom 10.03.2021), abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, 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-giftigerpflanzenarten>.

## **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. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren.

Rückhaltebereich für Starkregenereignisse sind u. a. großflächig als Multifunktionflächen anzulegen. Ein korrespondierendes System zw. allen Entwässerungs- und Versickerungseinrichtungen ist herzustellen.

Das Konzept Schwammstadt - Regenwasser sammeln, Starkregenereignisse puffern, Pflanzflächen bewässern und zur Grundwasserneubildung versickern - ist anzuwenden.

Bei Bedarf, bzw. Erfordernis aufgrund Altlastenverdachts, ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Erreichung der erforderlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen.

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.

## **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.

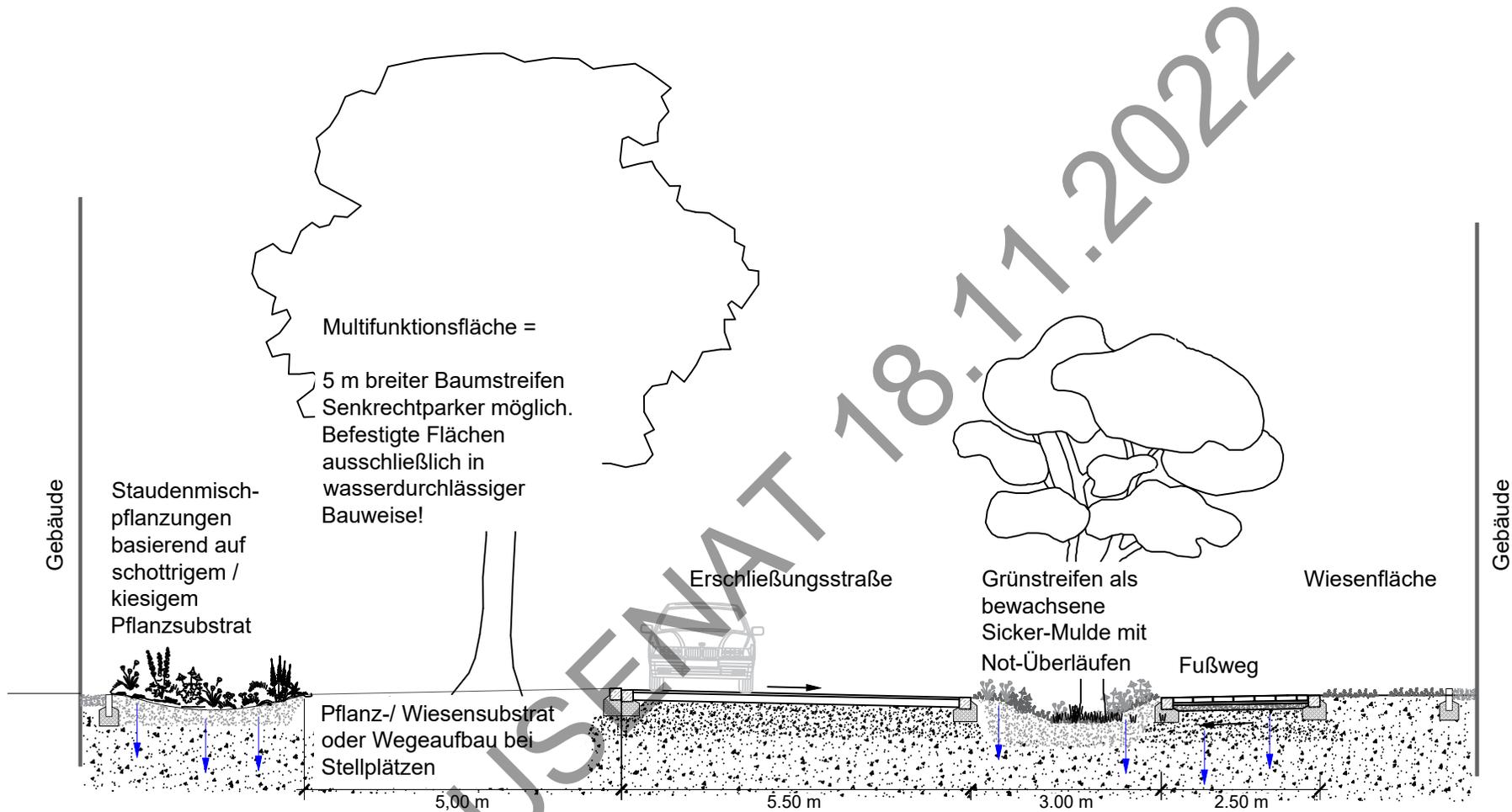
Ziel der vorliegenden Planung ist ein Maßenausgleich auf der Fläche ohne Abfuhr von Erdmassen.

## **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.

# Regelquerschnitt - Erschließungsstraße (Hinweis)

M 1:100



Stellplätze:  
Stellplatztiefe 4,50 m + 0,50 Überstand

Grünfläche:  
Wiese, Staudenmischpflanzung in  
Kombination mit Baumstandorten  
Pflanzgruben gem. FLL "Empfehlungen  
für Baumpflanzungen"

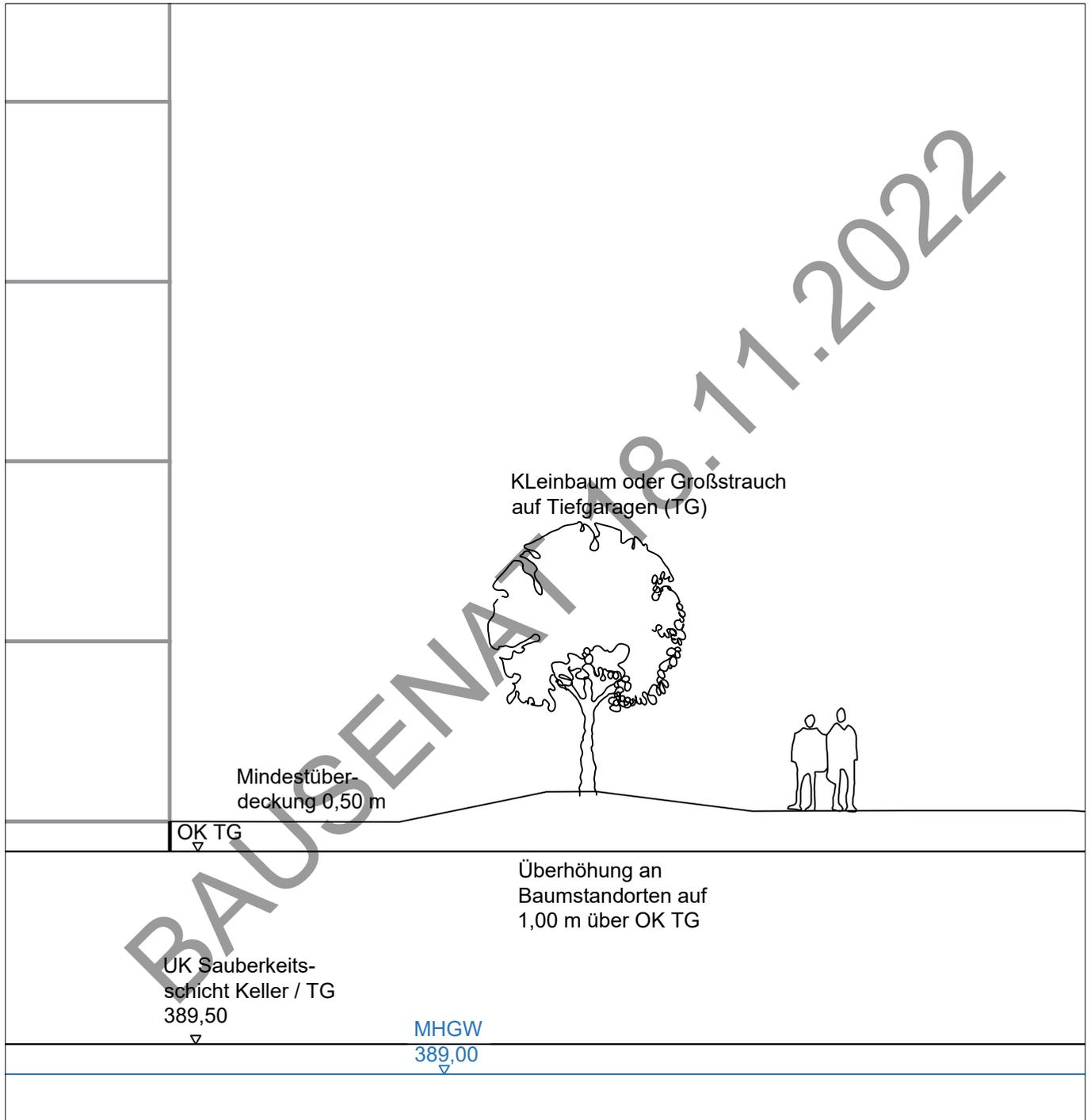
Aufweitung des durchwurzelbaren  
Untergrundes auch im Bereich der  
befestigten Verkehrsflächen

# Regelquerschnitt -

M 1:100

## Kleinbaum / Großstrauch auf TG

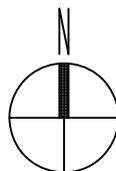
(Hinweis)



Maßstab 1 : 500

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!  
Maßgebend ist die Bauungsverordnung 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: 11-2021



Landshut, den 07.11.2022  
Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

geändert am:.....

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.

