

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBI. I S. 1726) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBI. S. 374) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 08.11.2022 (GVBI. S. 650) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10-100

"Am Weiherbach"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN



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, 2 und 3 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, 2 und 3 BauNVO zulässig. (Fests. n. § 1 Abs. 5 und § 12 Abs. 4 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)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Im EG sind ausschließlich Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig. 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. 2 Nrn. 1 (mit Ausnahme von Bordellen, diese sind unzulässig), 2 und 4 sowie Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) (Fests. n. § 1 Abs. 5 und 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) (Fests. n. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1BauNVO)



Wandhöhe max, in m über OK öffentliche Verkehrsfläche in Verlängerung zur Gebäudemitte (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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

GR Grundfläche max. in m2 (§ 19 BauNVO)

Geschossfläche max, in m2 **GF** (§ 20 BauNVO)



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

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich



öffentlicher Fuß- / Radweg



Private Straßenverkehrsfläche



privater Fußweg

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



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. 15 BauGB)



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

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



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



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



Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a 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,

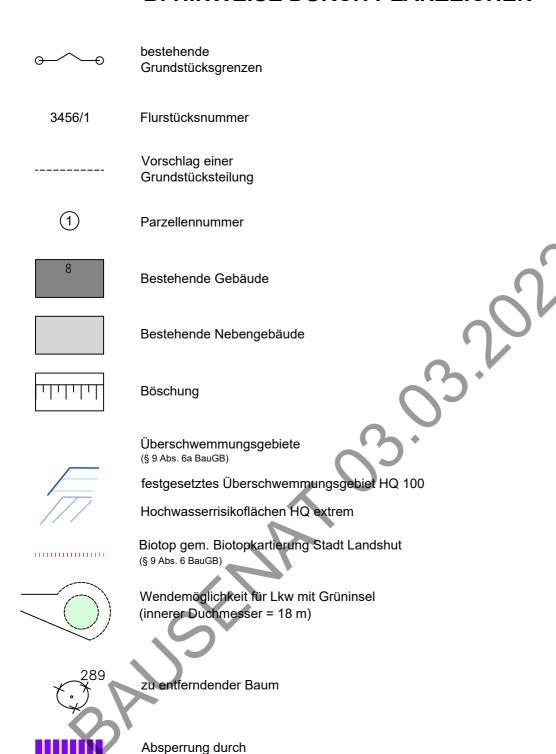
Dachneigung max. 3 %, extensiv begrünt (§ 9 Abs. 4 BauGB

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



Tiefgaragenzufahrt über Entwässerungsgraben mit Durchlass Rohr mind. DN 800

absenkbare Poller

(Lage im festgesetzten Eingangsbereich angepasst an TG-Abfahrt §9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

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 (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 08.11.2022 (GVBI. S. 560), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S.1802).

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 It. Bezeichnung im Bebauungsplan zulässig. Überdachte Fahrradstellplätze sind, soweit gem. aktueller Stellplatzsatzung notwendig, auch innerhalb der festgesetzten "privaten Grünfläche - nicht einzäunbar" zulässig.

0.1.2. Einfriedungen

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

0.1.2.1. Zäune: Zulässig nur im WA 3:

Holz- oder Metallzäune; Mauerwerk unzulässig; an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen des WA 3 sind auch Zäune aus Maschendraht zu-

lässig

Höhe über Geländeoberkante höchstens 1,20 m, Sockel unzulässig

0.1.2.2. Hecken: Bei allen Parzellen sind freiwachsende und geschnittene Hecken mit ein-

heimischen Gehölzen zulässig.

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. Die gesamte Balkonlänge je Geschoss darf 45 m nicht überschreiten.
- 0.1.3.3. Aufstellflächen für Müllbehälter am Abholtag sind im Bereich der privaten Grünflächen zulässig.

0.1.4. Tiefgarage (Höhenlage)

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

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. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Erschließungsstraße ist beidseitig (auf dem 5m breitem Multifunktionsstreifen sowie im Bereich der begrünten 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 – 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. Soweit die Bereiche nicht als befestigte Flächen / Wege benötigt werden, sind sie als Wiese, Rasen oder Pflanzfläche anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

0.2.4. 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.

0.2.5. 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.

0.2.6. Baumpflanzungen

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

Pro angefangene 300 m² 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 Haupterschließungsstraße 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, 5Triebe, 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.

0.2.7. Fassadenbegrünung

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

Zusammenhängende, geschlossene, fensterlose, unstrukturierte Außenwandflächen von mehr als 100 m² sind flächig und dauerhaft zu begrünen (z.B. durch selbstklimmende Pflanzen oder durch vorgesetzte Spalierbegrünung). Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,50 m Wandlänge.

0.2.8. 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 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

0.3. Artenschutz

Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

0.3.1. Vermeidungsmaßnahmen

- 1. Schutz der vorhandenen Biotop- und Gehölzstrukturen vor vorhabendsbedingten Schäden durch geeignete Maßnahmen
- 2. Beachtung der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen. Erforderliche Gehölzfällung nur zw. 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen. Ausnahmen sind nur nach Abstimmung mit der UNB möglich.
- 3. Reduktion von Lichtemissionen durch
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Verwendung zielgerichteter, nach unten strahlender Beleuchtung
- Wahl geeigneter (UV-armer) Lecuhtmittel
- keine Beleuchtung von potentiellen Fledermausquartieren und Ersatzkästen
- 4. Aufrechterhaltung des Quartierpotentials für Fledermäuse und Vögel durch
- Ersatzkätsten im verbleibenden Gehölzbestand und an Gebäuden
- dauerhafter Erhalt der Ersatzkästen durch Fachpersonen (Wartung und Ersatz bei Verlust)
- 5. Ausgleich von Brutplatzverlusten des Feldsperlings durch:
- anbringen von Ersatznistkästen an Neubaugebäuden (auch fassadenintegriert möglich) außerhalb konfliktreicher Bereiche wie Gebäudeeingänge etc.
- dauerhafter Erhalt der Ersatzkästen durch Fachpersonen (Wartung und Ersatz bei Verlust)
- 6. Tierfreundliche Fassadengestaltung:
- Die Fassaden sind tiefreundlich zu gestalten duch Einbau oder Anbringen von Nistkästen und sonstigen Habitatstrukturen an Gebäuden für ausgewählte Tierarten gem. artenschutzrechtlicher Kartierung.

0.3.2. CEF Maßnahmen (vorgezogenen Maßnahmen)

Haselmaus-Lebensräume

- Vergrämung der Haselmaus vor Beginn der Baumaßnahme / Fällungen
- Schonende Fällung der entspr. Bäume und Sträucher sowie Entfernung des Fällgutes zw. 1. Okt. bis 28./29. Feb.
- Rodung der Wurzelstöcke ab Anfang Mai
- Ausgleich der verlorenen Haselmauslebensräume duch Aufwertung der Neuanlage vor Beginn der Fällungen.

0.4. <u>Immissionsschutz</u> (§ 1 Abs. 9 Nr. 24 BauGB)

0.4.1. Wärmepumpen

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel LWA \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, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) nicht überschreiten:

Immissionsorte im Wohngebiet: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 55 dB(A)

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.

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) in der jeweils gültigen Fassung 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 in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume in den privaten Flächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche bzw. eine Pflanzgrube von mind. 12 m³ 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) in der jeweils gültigen Fassung 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 Freiflächenund 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, Starkregenereignissse 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.

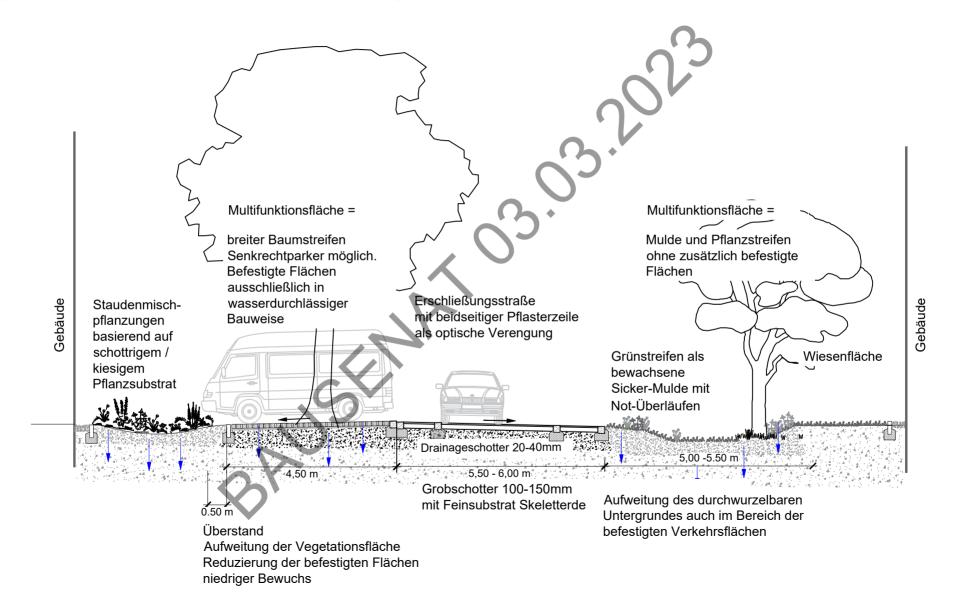
Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

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 oberflächig 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.

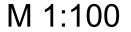
Landwirtschaft

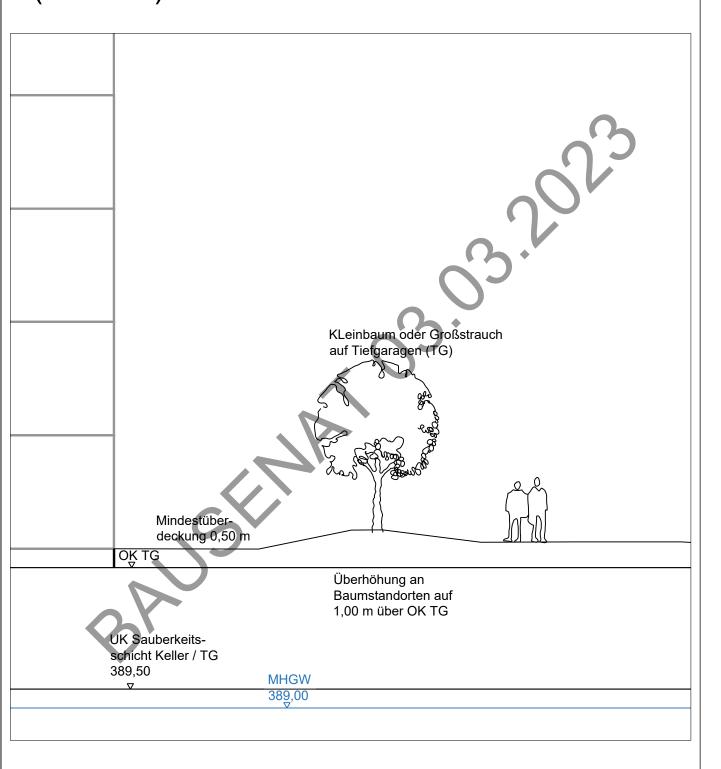
Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen, die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei guter fachlicher Praxis entstehen können, im Planungsgebiet zu dulden sind.



Längsschnitt - Erschließungsstraße (Hinweis) 11:100 Querung Fußweg Fahrbahn Fahrbahn Asphalt erhöht, Asphalt mit Pflasterbelag Drainageschotter 20-40mm Grobschotter 100-150mm mit Feinsubstrat Skeletterde

Regelquerschnitt Kleinbaum / Großstrauch auf TG (Hinweis)





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 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802) Stand der Planunterlage: 11-2021



Landshut, den 03.03.2023 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

geändert am:.....

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauG Stadtrat am gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr bekanntgemacht.	
Landshut, den	
Oberbürgermeister	
Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat amgebillig hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis	entlich
Landshut, den Oberbürgermeister	
Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Art. 2 BayBO am	die
Landshut, den	
Oberbürgermeister	
Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.	
Landshut, den	
Oberbürgermeister	
Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung und die Stelle, bei welcher de während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan g. 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.	Inhalt am

