

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. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) 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 Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 21 32-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 08.11.2022 (GVBl. S. 650) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 02-62 / 1a DB5 "Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a 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

Die Bebauungsplanänderung 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 ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden 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 amden 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

1 Geltungsbereich


(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes

2 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)

2.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind nur Vorhaben nach § 4 Abs. 2 BauNVO, Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen

2.2 Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 3 (§ 20 BauNVO)


2.3 GR max. zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2.4 GF max. zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

2.5 WH Traufwandhöhe maximal in m, Bezugsniveau ist der im Plan dargestellte Schachtdeckel in der Klötzlmüllerstraße (siehe B.4) (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)


3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)


3.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)


4 Verkehrsflächen

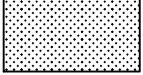
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


4.1  Öffentliche Straßenverkehrsflächen

4.2  öffentlicher Fußweg

4.3  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.4  öffentliche Parkfläche


4.5  private Verkehrsfläche

4.6  Straßenbegrenzungslinie


4.7  Einfahrt / Ausfahrt

5 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)


5.1  Flächen für Versorgungsanlagen

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

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


6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1  nicht unterbaute private Grünfläche, Einfriedung nicht zulässig

6.2  unterbaute private Grünfläche, Einfriedung nicht zulässig


6.3  Straßenbegleitgrün öffentlich

6.4  Spielplatz

7 Flächen für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen


(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1  zu erhaltender Baum

7.2  zu pflanzender Baum 1. Ordnung

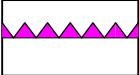
A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

8 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)


8.1  Fläche für PKW-Stellplätze

8.2  Tiefgarage

9 Umgrenzung der Flächen besonderer Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)


9.1  Fassaden mit Schallschutzkonstruktionen gem. C.8.2

9.2  Fassaden mit fensterunabhängiger Belüftung gem. C.8.3

9.3  Fassaden, an denen ebenerdige Freibereiche für Wohnnutzungen unzulässig sind

10 Sonstige Planzeichen

10.1 FD Flachdach (0° - 3°Dachneigung) begrünt gemäß C.6.1.5 (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)


10.2  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1  bestehende Grundstücksgrenzen

2 1089 Flurstücksnummer

3  Aufzulösende Grundstücksgrenze

4 391.70  Schachtdeckel, Bezugsniveau für Wandhöhen


5  Bestehende Gebäude


6  Bestehende Nebengebäude

7  Geplante Gebäude

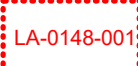
8  zu entfernender Baum


9  Maßzahl in m

10 386.45  Höhe Fahrbahnoberkante in m üNN

11  Strauch zu pflanzen entsprechend Festsetzung C.6.1.3

12  Abbruch Bestandsgebäude

13  Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer (§9 Abs. 6 BauGB)

14  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 02-8 (§9 Abs. 6 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 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 08.11.2022 (GVBl. S. 560), 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. **Flächen für den geförderten Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**

1.1 Mind. 951m² der zulässigen Geschossfläche sind so zu errichten, dass mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 2.050 m² überschritten werden darf. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

2.2 Die FOK der Erdgeschosse ist ein Meter über dem Höhenbezugspunkt zu wählen. (§9 Abs. 3 BauGB)

4. **Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Verkehrsflächen**

4.1 Maßnahmen zur Verringerung d. Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§9 Abs. 1 Nr. 20) Private Stellplatzflächen sowie die Abstellflächen für Müll gemäß A.5.1 sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen, Kies etc.) herzustellen. Für die privaten Verkehrsflächen sind zusätzlich Pflaster mit dichten Fugen, Mastixbeläge und Einstreudecken zulässig, Asphaltbeläge unzulässig.

4.2 Für einen auf der Tiefgarage zu pflanzenden Baum ist eine gefügestabile Bodensubstratschicht mit mind. 0,95 m Dicke (Zusammensetzung der Vegetationsschicht gemäß FLL-Richtlinien) und zusätzlich einer Dränschicht von max. 6 cm fachgerecht aufzubauen. (§ 9 Abs. 4, 25a BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 BayBO)

4.3 Für eine auf der Tiefgarage herzustellende Vegetationsfläche ist eine gefügestabile Bodensubstratschicht mit mind. 0,55 m Dicke (Zusammensetzung der Vegetationsschicht gemäß FLL-Richtlinien) und zusätzlich einer Dränschicht von max. 6 cm fachgerecht aufzubauen. Die durch die Tiefgarage unterbauten Flächen sind vollständig zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die für die innere Erschließung notwendig sind. (§ 9 Abs. 4, 25a BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 BayBO)

5. **Gebäudegestaltung und Dachnutzung**

5.1 Außerhalb der Baugrenzen sind Balkone und Treppenhäuser 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 überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO)

5.2 Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mind. 50 % mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die Festsetzung zur Dachbegrünung bleibt davon unberührt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

6. **Grünordnung**

6.1 Private Grünflächen

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 6.1.1 Die nicht überbaubaren privaten Flächen sind vollständig zu begrünen. Schmale Vorgärten sind durch standortgerechte Kleingehölze dauerhaft zu gestalten. (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- 6.1.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen entspr. saP) (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden festgesetzt:
- Gehölze dürfen gemäß §39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit der Vögel entfernt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar). Davon abweichend ist die Rodung von Höhlenbäumen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BNatSchG zum Schutz der Fledermäuse unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung ausschließlich im Oktober zulässig.
- In unmittelbarer Nähe sind 6 Fledermauskästen anzubringen.
- Es sind Ersatzpflanzungen von Gebüsch südlich der Tiefgarage vorzunehmen.
- Anlegen einer Wiese mit Distelpflanzen und der Wilden Karde. Eine Mahd im Herbst.
Die Herstellung der CEF-Maßnahmen ist vor Anlage des Allgemeinen Wohngebiets abzuschließen.
- 6.1.3 Je 200m² privater Grundstücksfläche ist mind. ein Baum oder Strauch zu pflanzen.
Als zu pflanzende Gehölze auf nicht unterbauten privaten Grünflächen sind standortgerechte Sträucher und Laubbäume zulässig, siehe Pflanzliste 1. Auf unterbauten Flächen ist die Pflanzliste 2 (jeweils im Anhang der Begründung) zu verwenden. Die unter A.7.2 festgesetzten Bäume dürfen angerechnet werden. (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 BayBO)
- 6.1.4 Für alle unter A.7.2 festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten: Bäume als Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18. Für Bäume auf der Tiefgarage ist der Substrataufbau gemäß Punkt C.4.2 einzubauen. (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 BayBO)
- 6.1.5 Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 BayBO /§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)
Erhaltungsgebot für vorhandene Gehölze, einschließlich der direkt benachbarten Gehölze.
Der gemäß Planzeichnung zu erhaltende Baum ist einschließlich seines Wurzelbereiches durch geeignete Schutzmaßnahmen, dargestellt in DIN 18920-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Ein höhenmäßiges Einschütten der Stammbereichs ist nicht zulässig. Bei Ausfällen sind standortgerechte Bäume derselben Wuchsordnung und in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18/20 cm nachzupflanzen. Die als zu entfernen dargestellten Gehölze dürfen erst im Zuge der Erstellung des für den Standort des Gehölzes zulässigen Bauvorhabens entnommen werden.
- 6.1.6 Die Flachdächer sind zu 100% dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. Dachterrassen und Dachgärten sind zulässig. Darüber hinaus gehende Flächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10 cm, einem 2-schichtigen Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu erstellen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Vordächer und Fluchtbalkonüberdachungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b,c und 25a BauGB)
- 6.1.7 Zur Standortoptimierung bei der Pflanzung von Bäumen in befestigten Flächen ist für die Baumgruben und den Wurzelbereich verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat in Anlehnung Typ B ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat je Baum 12 m³, Einbautiefe mind. 100 cm, zu verwenden. (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- 6.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 6.2.1 In den öffentlichen Grünflächen, hier Straßenbegleitgrün entlang der Straßen, sind ausschließlich Bäume erster Ordnung, Qualität mind. 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25cm, lichte Höhe 2,5m über Fußwegen und 4,5m über Straßen, zu pflanzen. Je Straßenzug ist jeweils genau eine der folgenden Arten zu wählen:
- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| Quercus robur 'Fastigiata' | Säulen-Stiel-Eiche |
| Tilia cordata 'Greenspire' | Amerikanische Stadtlinde |
| Ulmus Hybride 'New Horizon' | Schmalkronige Stadtulme |
7. **Einfriedungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
- 7.1 Die Abgrenzung privater Terrassen durch standortgerechte und einheimische Hecken und Sträucher ist zulässig. Die Höhe der Hecken darf eine Höhe von 1,60m nicht überschreiten.

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

- 8.1 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.
- 8.2 In den gemäß Planteil festgesetzten Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 64/54 dB(A) Tag/Nacht ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffnenbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nach DIN 4109 nur zulässig,
- wenn entweder die betroffenen Räume über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (Beurteilungspegel $\leq 64/54$ dB(A) Tag/Nacht) belüftet werden können
 - oder wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. Schallschutzloggia, Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade) nachgewiesen werden kann, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.
- Abweichend von Satz 1 sind in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien o.Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel ($L_{A,m}$) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.
- 8.3 Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird, belüftet werden kann. Die schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen dürfen in einem Meter Abstand einen LAFeq von 20 dB(A) nicht überschreiten.
- 8.4 Die Tiefgaragenrampe ist in das Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Einhausung der Rampe hat ein Schalldämmmaß von $RW = 25$ dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragen-ein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Zum Schutz vor Lärm sind die Wände und Decken der Tiefgaragenzu- und ausfahrt innenseitig schallabsorbierend auszuführen.
- 8.5 Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel $LWA \leq 50$ dB(A)) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der gültigen Fassung zum Genehmigungszeitpunkt nicht überschreiten. Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden.
- 8.6 Natürliche Belüftung: Tiefgaragen-Lüftungsöffnungen sind so anzuordnen, zu errichten und zu betreiben, dass es bei der Anwohner- und Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe kommt. Ein Mindestabstand von 2,50 m von den Lüftungsschächten zu schutzbedürftigen Nutzungen muss eingehalten werden. Mechanische Belüftung: Die Tiefgaragenlüftungsanlagen und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit möglich zu kapseln bzw. in lärmarmen Ausführung vorzusehen und körperschall- und schwingungs isoliert aufzustellen. Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.
- 8.7 Die Tiefgaragenausfahrt ist so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtimmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.
- 8.8 Alle geräuschemittierenden Anlagenteile und Aggregate sind entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung zu errichten, zu betreiben und zu warten.

D: HINWEISE DURCH TEXT

1. **Niederschlagswasser**

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, es besteht kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut. Ausgenommen hiervon sind bestehende öffentliche Straßen und noch herzustellende straßenbegleitende Verkehrsflächen.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf der jeweiligen Grundstücksfläche ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen zu realisieren, bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sollten hierzu evtl. Rückhalteanlagen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Ein Notüberlauf von Versickerungsanlagen ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig. 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.

2. **Grundwasser**

Zeitweise hohe Grundwasserstände, teilweise auch bis nahe an die Geländeoberfläche, können nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, Keller sowie unterirdische Bauteile auftriebssicher und in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen. Auf den Einbau und Betrieb von Heizölverbraucheranlagen soll möglichst verzichtet werden. Sollten dennoch Heizölverbraucheranlagen eingebaut werden, sind die Lagerbehälter auftriebssicher auszuführen und gegen Aufschwimmen zu sichern. Außerdem wird empfohlen, im Keller keine Aufenthaltsräume oder weitere hochwassersensible technische Einrichtungen vorzusehen.

3. **Energie**

Zur Förderung der Energieeinsparung 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 werden. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten. Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgeht, wird empfohlen. Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung regenerativer Energie über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus wird empfohlen. Anlagen und Einrichtungen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie an und auf sämtlichen Gebäuden sind zulässig. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht weiter. Solarmodule sind in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig.

4. **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.

5. **Wasserhaltung**

Im Zuge der Baumaßnahme 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.

6. **Baugrund**

Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen zu Gründung und Bodenaustausch wird auf das Baugrundgutachten von Prof. Dr. -Ing. Schweitzer, vom 07.06.2000 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

7. **Bodendenkmalpflege**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

8. **Gehölzpflanzung**

Es sind ausschließlich Gehölze gemäß der Artenlisten (siehe Anhang zur Begründung), zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten.

D: HINWEISE DURCH TEXT

9. **Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung**

Bei allen Baumaßnahmen ist angefallener Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen u. zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1 m 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.
10. **Leitungsanlagen**

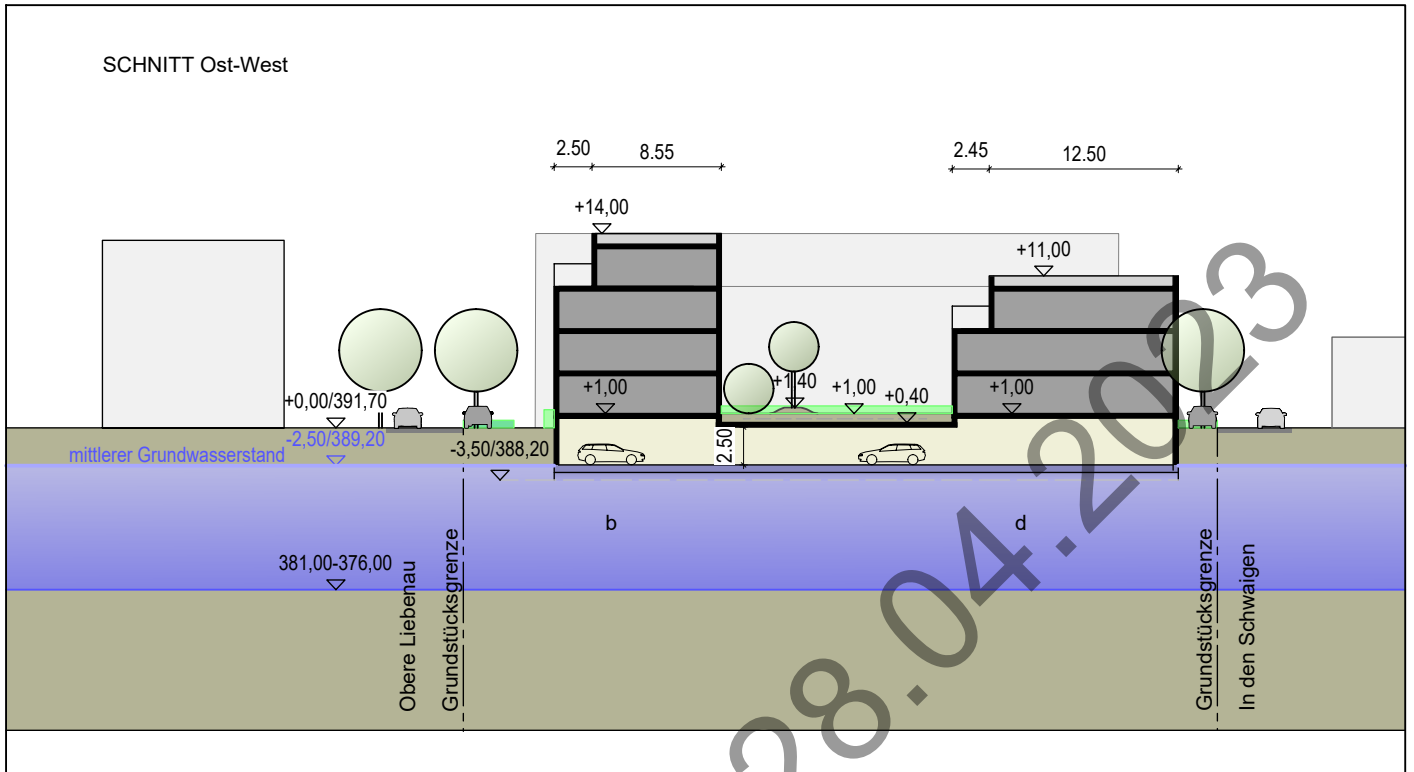
Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke und der Deutschen Telekom. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bau-tätigkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Bau-beginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.
11. **Freiflächen- und Gestaltungssatzung**

Soweit in Deckblatt 5 keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebau-ter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) vom 10.03.2021 maßgebend.
12. **Baumstandorte und Baumschutz**

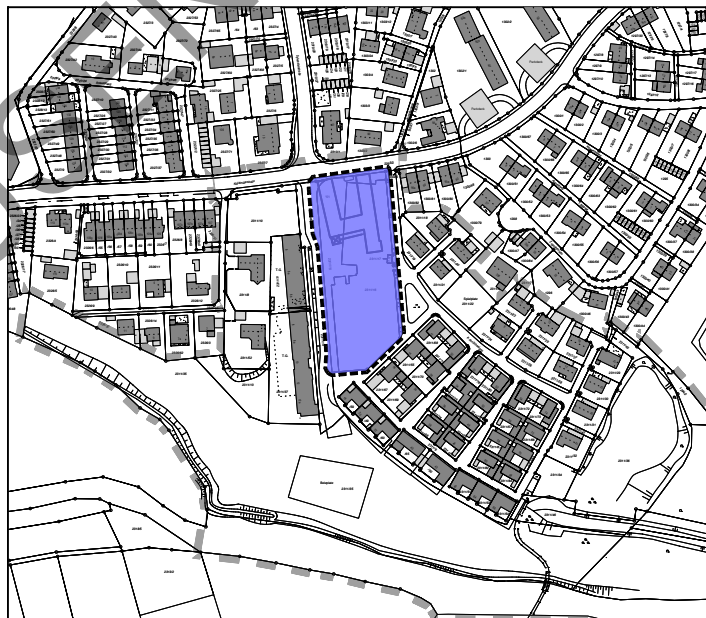
Standorte für Bäume sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flä-chen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen. Im Bereich befestigter Flächen und mit ein-geschränktem Standraum ist zur Standortoptimierung für die Baumgruben verdichtungs- und unterbau-fähiges Bodensubstrat gemäß Typ B ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat/ Baum 12 m³, Einbautiefe mind. 100 cm zu verwenden. Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung von nicht standort-genau 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.
13. **Gehölzwahl auf Kinderspielflächen**

Bei der Anlage von privaten Kinderspielplätzen dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit am 17. April 2000 als giftig gekennzeichnet wurden.
14. **Im Freistellungs- und Baugenehmigungsverfahren ist für die jeweilige Gewerbenutzung ein schalltech-nischer Nachweis zu erbringen. Die Beurteilung der Lärmemissionen ist nach der Technischen Anlei-tung zum Schutz gegen Lärm "TA Lärm" in der zum Genehmigungszeitpunkt gültigen Fassung durch-zuführen. Die vom Gesamtbetrieb ausgehenden und zurechnenden Emissionen, dürfen an den nächst-gelegenen Immissionsorten die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht über-schreiten. In besonderen Ausnahmefällen (z.B. emissionsarme Gewerbenutzungen) kann nach Rück-sprache mit der Genehmigungsbehörde, auf einen schalltechnischen Nachweis verzichtet werden.**
15. **Beim Betrieb der Trafostation ist darauf zu achten, dass die in der 26. BImSchV vorgegebenen Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte, an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.**
16. **Bei Speise- und Schankwirtschaften sind für die Ableitung von Wrasen und Dünsten sowie sonstiger Abluftströme installierten lufttechnischen Anlagen dem Stand der Technik entsprechend auszuführen und Instand zu halten, sodass Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärm- oder durch Ge-ruchsimmissionen zuverlässig unterbunden werden.**

E: HINWEISE DURCH SCHEMASCHNITTE M 1:500

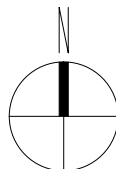


ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



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)



Landshut, den
 Amt für Stadtentwicklung
 und Stadtplanung

geändert am:



BAUSEN

SCHNITT Süd-Nord

