

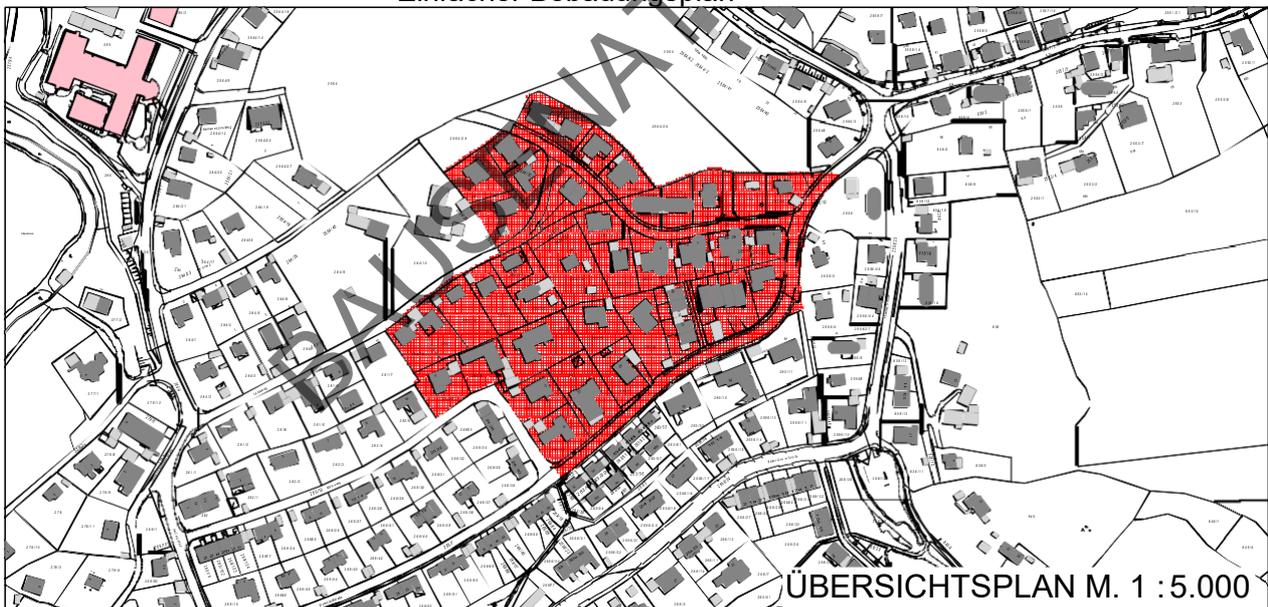
Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) 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 § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

# BEBAUUNGSPLAN NR. 08-23/1

## "ZWISCHEN EICHENDORFFSTRASSE, UHLANDSTRASSE, LENAUWEG UND MÖRIKEWEG"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN

Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung  
- Einfacher Bebauungsplan -



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

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

Geiner  
Amtsleiterin

Doll  
Ltd. Baudirektor

# A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



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

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



Straßenverkehrsflächen



Gehweg



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche

# B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1

Flurstücksnummer

410.00

Höhenlinien

Nachrichtliche Übernahme Stadt Landshut (zur Maßentnahme nicht geeignet)



Böschung – zu entfernen



Grenze des Geltungsbereiches (BBP 08-24 „Eichendorffstraße zw. Am Ziegelfeld und Mörikeweg“)



Bestehende Gebäude mit Darstellung der Firstlinie



Bestehende Nebengebäude



Baudenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Nummer und Bezeichnung  
D-2-61-000-16: 22. Burgfriedensäule

BAUSENAT 16.06.23

## 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 § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

### 1. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig ist die Errichtung von Wohngebäuden für maximal 2 Vollgeschosse.  
Auf § 20 Abs. 1 BauNVO wird verwiesen.

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

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

### 3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Einzelhaus: max. 2 Wohnungen zulässig  
Doppelhaus: max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig  
Hausgruppe: max. 1 Wohnung je Hausgruppeneinheit zulässig  
Zusätzlich ist jeweils eine weitere Wohnung mit einer Wohnfläche unter 40 m<sup>2</sup> zulässig.

### 4. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 6 a BayBO, Art. 81 BayBO)

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

### 5. Gestaltung der Wohngebäude sowie der Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 BayBO)

Für sämtliche Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches wird zur Gestaltung folgendes festgesetzt:

#### Wohngebäude:

Dachform/Dachneigung: SD/WD mit einer Neigung 20-40°  
FD mit einer Neigung bis max. 3°  
nur als begrüntes Flachdach zulässig;

#### Garagen und Nebengebäude:

Dachform/Dachneigung: SD/WD mit einer Neigung 20-40°  
FD mit einer Neigung bis max. 3°  
nur als begrüntes Flachdach zulässig;  
Darüber hinaus haben sich Garagen und Nebengebäude in Dachform und Dachneigung an die Gestaltung des Wohngebäudes zu orientieren.

Im Weiteren gelten für Garagen und Nebengebäude die Bestimmungen des § 14 BauNVO.

### 6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe 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:

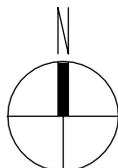
tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A)

nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden. Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots).

Maßstab 1 : 1.000

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. 6 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)



Landshut, den 08.10.2022  
Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

## **D: 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 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. Baugrund**

Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten inklusive der Erkundung der vorhandenen hydrogeologischen Verhältnisse erstellen zu lassen.

### **3. Wasserdichte Bauweise**

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

### **4. Niederschlagswasserableitung**

Bei Neubauten (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen oder maßgeblichen Umbauten der baulichen Anlagen ist zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu prüfen und zu realisieren.

Bei geplanten Bebauungen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereit stehen. Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist unzulässig.

Sollte eine Versickerung aufgrund nachweislich ungeeigneter örtlicher Bodenverhältnisse nicht oder nur schwer möglich sein, so sind geeignete Regenwasserrückhaltungen (z.B. Retentionszisternen, Stauraumkanäle etc.; Volumen mindestens 15 l/m<sup>2</sup> Einleitungsfläche) mit Drosselablauf von 1 l/s und rückstaufreier Ableitung in den Kanal vorzusehen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENKW, 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. Das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz steht hierzu beratend zur Seite.

Sollte ggf. die dauerhafte Beseitigung anfallender Drainagewässer aus auftretendem Hang- und/oder Schichtwasser erforderlich sein, welches nicht vor Ort wieder versickert werden kann, ist dieses in jeder einzelnen Parzelle in separaten belüfteten Sammelschächten aufzufangen und rückstaufrei (z.B. mittels einer Pumpe über Rückstauenebene) der Kanalisation zuzuführen. Hierfür ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag im Einzelfall für eine Ausnahmegenehmigung vom o. a. § 15 Abs. 2 Ziff. 6 EWS zu stellen. Die Ausführung dieser Anlagenteile wird durch die Stadtwerke Landshut festgelegt.

### **5. Leitungsanlagen**

Im Geltungsbereich sowie im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut und der Vodafone Deutschland GmbH im Bestand. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

### **6. Immissionsschutz - Lichtemissionen**

Bei der Beleuchtung der privaten und öffentlichen Flächen des Planungsgebietes wird empfohlen, möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen sowie, soweit mit den Belangen der öffentlichen Sicherheit vereinbar, die Beleuchtungszeiten mit Zeitschaltuhren zu regulieren.

### **7. Immissionsschutz - Luftschalldämmung**

Die Luftschalldämmung 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. 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.

## D: HINWEISE DURCH TEXT

### 9. 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.

### 10. Kampfmittel

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.

### 11. Baudenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Planungsgebiet ist folgendes Baudenkmal vorhanden:

- D-2-61-000-16 (22. Burgfriedenssäule)

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind folgende Baudenkmäler vorhanden:

- D-2-61-000-224 (Wohnhaus, erdgeschossiger Mansarddachbau, Anfang 19. Jh.) ca. 150m nördlich
- D-2-61-000-15 (21. Burgfriedenssäule) ca. 150m östlich, außerhalb Planunterlage
- D-2-61-000-565 (Tiergarten, syn. Tierpark, syn. Zoo, syn. Zoologischer Garten, Schlosspark, syn. Hofgarten, syn. Schlossgarten) ca. 180m westlich, außerhalb Planunterlage

Für jede Art von Veränderungen an den sich im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld befindenden Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

### 12. Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Planungsgebiet selbst ist kein Bodendenkmal vorhanden.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind folgende Bodendenkmäler vorhanden:

- D-2-7439-0040 (Wohl metallzeitliche Siedlung) ca. 80m nördlich
- D-2-7439-0038 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.) ca. 200m östlich, außerhalb Planunterlage
- D-2-7438-0400 (Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Befunde im Hofgarten, mit Ummauerung und sog. Haag unterhalb der Burg) ca. 180m westlich, außerhalb Planunterlage

Es wird deshalb 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.

## **E: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

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

Wege, Zufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner ausweisen.

### **2. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

Pro 250 m<sup>2</sup> nachverdichteter Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der zweiten Wuchsklasse (Stammumfang 16 - 18 cm) oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

### **3. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die gemäß Nr. 2 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen.

### **4. Erhalt von Gehölzen (9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die gemäß den Bestimmungen der Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen.

## **F: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG**

### **1. Freiflächen- und Gestaltungssatzung (Satzung - Stadt Landshut in der jeweils gültigen Fassung)**

Soweit in diesem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 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 (Baumschutzverordnung - Stadt Landshut in der jeweils gültigen Fassung)**

Standorte für Bäume in den privaten Grünflächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8m<sup>2</sup> Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80cm 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 werden Entfernung der Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung) möglich.

### **3. Pflanzliste (Anlage 1 zur Baumschutzverordnung - Stadt Landshut in der jeweils gültigen Fassung)**

Es sind ausschließlich heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken gemäß Artenliste der Freiflächen- und Gestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung, abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten.

### **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, 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. 3,00m, einer Kronenbreite von 1,00m und einer Höhe von max. 1,50m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1,00m 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 organischen 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.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am ..... gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am ..... gebilligt und hat gem. § 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 ..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

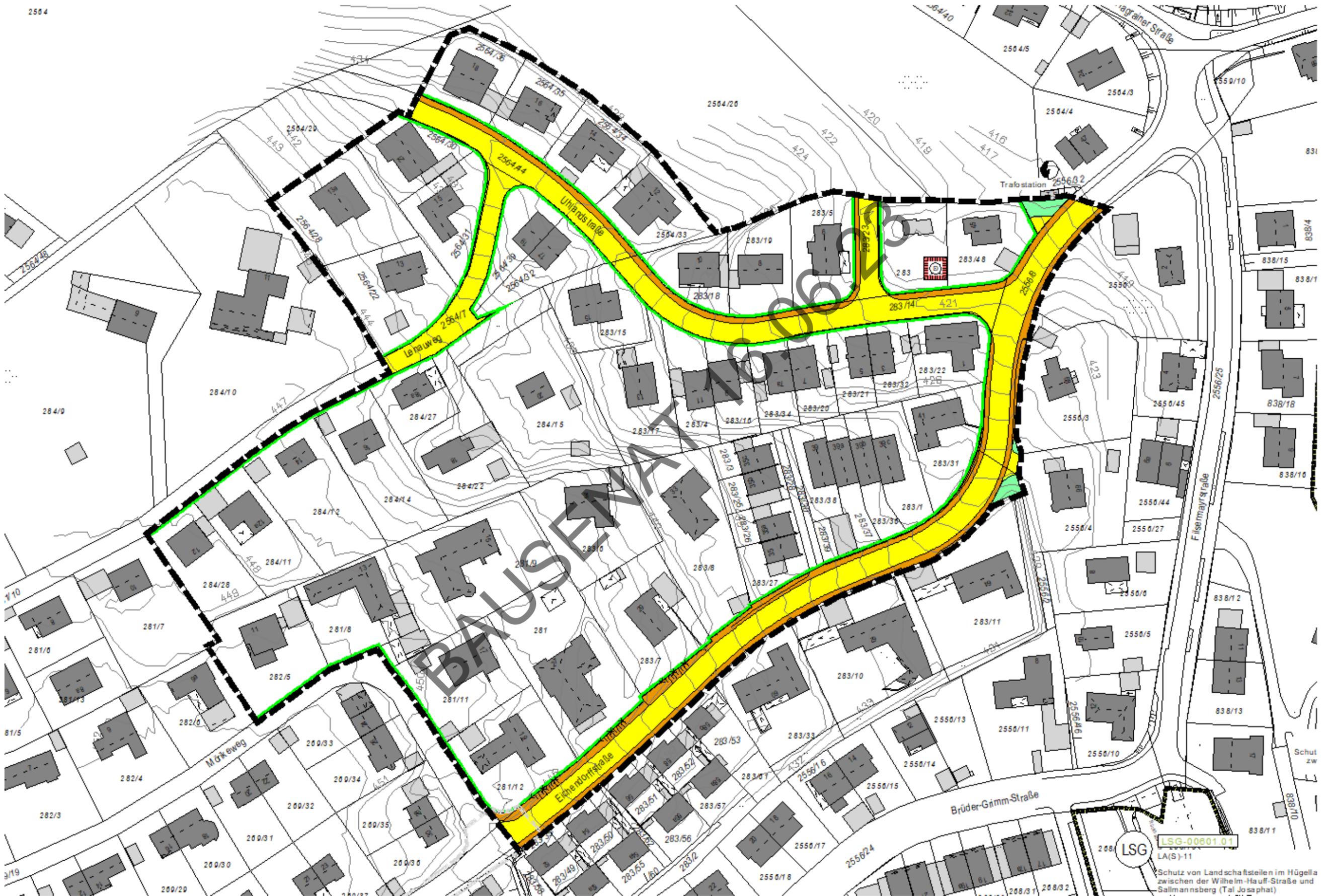
Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss der 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.



BAUS ENVA

LSG  
 LSG-00801 01  
 LA(S)-11  
 Schutz von Landschaftsteilen im Hügella  
 zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und  
 Sallmannsberg (Tal Josaphat)