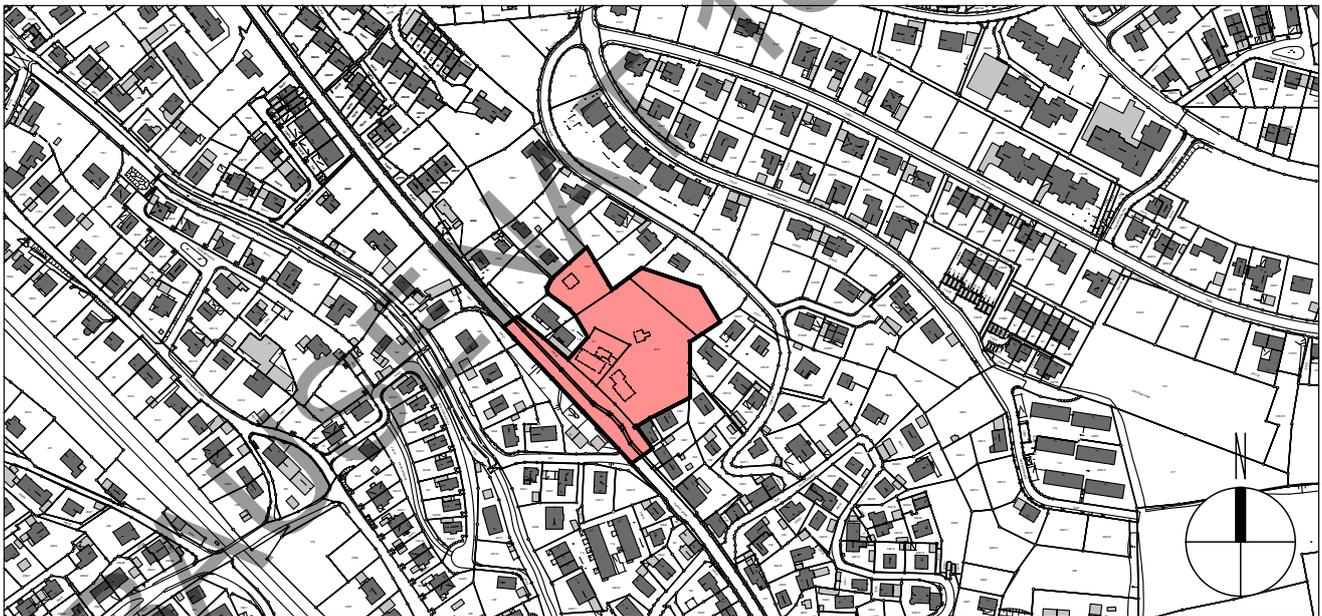


Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (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. 09-15/7

"Zwischen Veldener Straße und Am Schopperfeld"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN



Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den .....

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

Landshut, den .....

Landshut, den Referat Bauen und Umwelt

Geiner  
Amtleiterin

Doll  
Ltd. Baudirektor

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

Landshut, den \_\_\_\_\_

Oberbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am \_\_\_\_\_ gebilligt und hat gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 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 BayBO am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Landshut, den \_\_\_\_\_

Oberbürgermeister

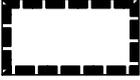
Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

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

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

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig

2.2 GR z.B. 143 Grundfläche max. in m<sup>2</sup>, z.B. 143 m<sup>2</sup> (§ 19 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

4.1  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.2  öffentliche Straßenverkehrsfläche

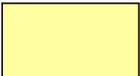
4.3  private Verkehrsfläche

4.4  öffentlicher Fußweg

4.5  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

4.4  Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB) sowie für

5.1  Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

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

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

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1  öffentliches Straßenbegleitgrün

6.2  private Grünfläche

6.3  Zweckbestimmung Spielplatz

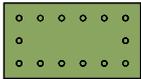
7. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

7.1  Wald

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

8.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9. Flächen für das Anpflanzen bzw. Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

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

9.4		zu pflanzender Kleinbaum oder Großstrauch ohne Standortfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	12.3	WH 426.60	Festsetzung der maximalen Traufwandhöhe z.B. 426.60 m üNN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
-----	---	---	------	-----------	--

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

## B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

10.1  Tiefgarage

1  bestehende Grundstücksgrenzen

10.2  Einfahrt Garage

2 3456/1 Flurstücksnummer

11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3  Höhenlinien

11.1  Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz (siehe Festsetzungen durch Text, Nr.5)

4  Parzellennummer

11.2  Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz (siehe Festsetzungen durch Text, Nr.5)

5  Bestehende Gebäude

12. Sonstige Festsetzungen

6  Bestehende Nebengebäude

12.1 FD Flachdach (0°-3° Dachneigung), begrünt extensiv mit PV oder ohne PV mind. halbintensiv (<math>\leq 30\text{ cm}</math>) als Biodiversitätsdach (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

7  Abbruch baulicher Anlagen

8  Schnitte

9  426.60 Festsetzung der maximalen Höhenlage z.B. 426.60 m üNN (§ 9 Abs. 3 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 § 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. 2023 I Nr. 6).

### 1. Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gem. Einschrieb im Bebauungsplan zulässig. Abweichend hiervon sind Fahrradstellplätze auch in den privaten Grünflächen zulässig.

### 2. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Oberirdische Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO sind in die Gebäude zu integrieren.

2.2 Abweichend von Absatz 1 sind außerhalb von Gebäuden und Baukörpern nur zulässig:

- Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze),
- nicht überdachte und gem. Stellplatzsatzung der Stadt Landshut in der jeweils geltenden Fassung nicht notwendige Fahrradabstellanlagen
- Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag,
- unterirdische Nebenanlagen innerhalb der im Plan festgesetzten Umarengung der Flächen für Tiefgaragen.

### 3. **Überbaubare Grundstücksgrenzen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Außerhalb der Baugrenzen sind Balkone 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 nicht überschreiten.

### 4. **Quoten für den sozialen Wohnungsbau** (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Mindestens 20% der neu zu errichtenden Geschossfläche sind so auszuführen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

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

- 5.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführte Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.
- 5.2 Schutzbedürftige Räume an den durch Planzeichen Nr. 11.1 in den Festsetzungen durch Planzeichen gekennzeichneten Fassadenbereichen mit Verkehrslärmpegel von mehr als 59/49 dB(A) tags/nachts sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind bei Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.
- 5.3 Die Errichtung von Außenwohnbereichen (Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, offene Balkone/Loggien, usw.) ist entlang der durch Planzeichen Nr. 11.1 in den Festsetzungen durch Planzeichen gekennzeichneten Fassadenbereichen nur zulässig, sofern diese durch geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasungen, Wände o.Ä.) so abgeschirmt sind, dass in Raummitte ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tag (Aufbauhöhe 2 m über Oberkante Nutzfläche) nicht überschritten wird.
- 5.4 Zum Schutz gegen Gewerbelärm sind an den durch Planzeichen Nr. 11.2 in den Festsetzungen durch Planzeichen gekennzeichneten Gebäudefassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Anlagenlärms nicht überschreiten.
- 5.5 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Innenwände (Wand- und Deckenflächen) der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden (Mindestfläche 200 qm) und haben einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha_{500\text{Hz}} \geq 0,6$  aufzuweisen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen. Bei der Errichtung von Tiefgaragen Ein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- 5.6 Tiefgaragen-Lüftungsöffnungen sind so anzuordnen, so zu errichten und so 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 als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmer Ausführung vorzusehen sowie körperschall- und schwingungsisoliert aufzustellen. Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen. Die Ablufführung der mechanischen Belüftung der Tiefgarage ist nach dem Stand der Technik auszuführen.
- 5.7 Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel  $LWA \leq 50 \text{ dB(A)}$ ) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017 ) nicht über-

schreiten: Immissionsorte im WA: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A); nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)  
Die Wärmepumpen sind nach dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten. Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden.

- 5.8 Alle geräuschemittierenden Anlagenteile und Aggregate sind entsprechend dem Stand der Technik zur Lärm-minderung zu errichten, zu betreiben und zu warten.
- 5.9 Bei der Errichtung 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.
6. **PV Anlagen** (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass von diesen keine erheblichen Belästigungen i.S.d. BImSchG (v.a. Blendeinwirkungen) ausgehen. PV Anlagen müssen einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenkante der Attika aufweisen und dürfen diese um maximal 0,5 m überragen. Auf Dachbegrünung kann nicht verzichtet werden.
7. **Flachdächer** (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)  
Flachdächer sind mit einer Attika in umlaufend gleicher Höhe auszuführen. Dachüberstände sind unzulässig.
8. **Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierung** (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)  
Es muss ein höhengleicher Anschluss der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an das Niveau der angrenzenden, ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Nachbarflurstücke hergestellt werden.
9. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)  
Höhensprünge und Geländeanpassungen innerhalb des Geltungsbereichs sind vorwiegend mit Abgrabungen und Stützmauern bis max. 3,00 m herzustellen. Notwendige Stützmauern oder sonstige Böschungssicherungen sind zu begrünen oder als Natursteinmauer mit entspr. Bepflanzung zu gestalten. Spritzbetonwände sind nicht zulässig.

## D: HINWEISE DURCH TEXT

1. **Gebäude:**  
Außenwände glatt verputzt und/oder Holzschalung. Es wird empfohlen, erdberührte Bauteile wasserdicht auszuführen. (z.B. weiße Wanne)
2. **Erneuerbare Energien:**  
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.
3. **Baugrund:**  
Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen für Gründung, Bebaubarkeit, Versickerung, Aufschüttungen/Abgrabungen wird auf das Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Dr. Knorr GmbH München vom 20.05.2021 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.
4. **Leitungen und Baumstandorte:**  
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 über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

#### **5. 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.

#### **6. Bodendenkmal** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

#### **7. Entwässerung**

Für ggf. in privaten Verkehrsflächen zu erstellende gemeinsame private Kanalleitungen sind bei Bedarf privatrechtliche Einigungen bzgl. der Schmutzwasserableitung zu treffen (z.B. Kanalleitungsrecht).

#### **8. Verzicht auf flächige Fassadenbeleuchtung**

Minimierung technisch unnötiger Beleuchtungseinrichtungen. Bei betriebsbedingt notwendigen Beleuchtungsanlagen (z.B. Wegweiser oder Hinweisschildern) ist die Beleuchtung gezielt auf den benötigten Bereich zu beschränken. Eine durch Blenden geschlossene Beleuchtung ist grundsätzlich vorzuziehen.

Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem freistrahlemendem Beleuchtungsbereich.

Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit Hauptstrahlwinkeln von unter 70°.

Einsatz von Gehäuse- und Beleuchtungseinrichtungen mit möglichst engem Abstrahlwinkel, besonders wenn die Beleuchtungsanlage weit über dem Boden liegt (bspw. bei Masten).

#### **9. PV Nutzung**

Bei der Wahl der technischen Ausführungen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können Konflikte mit der Dachbegrünung durch Glas-Glas-Konstruktionen ausgeschlossen werden. Anlagenbetreiber haben grundsätzlich dafür Sorge zu tragen haben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich der Anlage keine erheblichen Belästigungen im Sinne des BImSchG entstehen. Mögliche Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Blendeinwirkungen können z.B. eine Optimierung der Modulausrichtung und/oder -neigung sein oder der Einsatz von Modulen mit geringerem Reflexionsgrad (Entsprechend der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 kann eine erhebliche Belästigung durch die maximal mögliche astronomische Blenddauer unter Berücksichtigung aller umliegenden Anlagen vorliegen, wenn diese mind. 30 Minuten am Tag und 30 Stunden pro Kalenderjahr beträgt).

## **E: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

### **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.

Anfallendes Oberflächenwasser auf privaten Zufahrten und Zugänge ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten.

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

Die Grünflächen auf dem Vorplatz zur Veldener Str. sind mit Staudenmischpflanzungen inkl. entspr. Substrataufbau zu gestalten. Die in den Flächen zu pflanzenden Bäume sind mit Baumrigolen oder einem diesem System

entsprechenden Substrataufbau dauerhaft zu sichern.

### **3. Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken (§1a, §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Art. 7 BayBO)**

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.

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

Kiesbeete und Schottergärten sind nicht zulässig, Traufstreifen bis 0,50 m sind hiervon ausgenommen.

Private Wiesenflächen, außerhalb der gärtnerisch genutzten Bereich sind als extensive Wiesenflächen herzustellen und zu pflegen. Es ist autochthones, dem Standort angepasstes Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, Mähgut muss auf der Fläche abtrocknen (Samenübertrag) und ist nach max. 5 Tagen zu entfernen. Das Mulchen der Fläche ist unzulässig.

Die Grünstrukturen sind, ausgehend von der Randeingrünung in und durch die Bebauung zu führen. Hierzu ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche mindestens ein Baum bzw. Großstrauch zu pflanzen.

Außerhalb der Tiefgaragen (TG) sind Bäume 1. und 2. Ordnung, auf Tiefgaragen sind Bäume 3. Ordnung und Großsträucher zu wählen.

Bäume innerhalb der Randeingrünung entlang der Grundstücksgrenzen können hier nicht als Nachweis dienen.

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und Großsträucher stellen die Verteilung und Anordnung auf dem Gelände dar. Ihre Lage ist nicht exakt festgesetzt und muss der Geländesituation im Detail angepasst werden.

Hangbereiche sind mit geeigneten Pflanzen zusätzlich zu sichern.

### **4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Entlang der Geltungsbereichsgrenzen ist eine lockere Randeingrünung aus vorwiegend heimischen Sträuchern mit mind. 5 % Bäumen 1. - 3. Ordnung vorzusehen.

Die Mindestbreite der Randeingrünung beträgt 2,50 m. Sie ist der Geländesituation anzupassen und an geeigneten Stellen aufzuweiten. Jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutzmitteleinsatz, ausgenommen einer Startdüngung bei der Pflanzung von Gehölzen, ist unzulässig.

### **5. Pflanzgebot und Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)**

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

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den Leitungen (nach Angaben des Versorgungsträgers) eingehalten werden.

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Eine dauerhafte Einfriedung von Gehölzpflanzungen ist unzulässig. Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchsschutz durch einen vorübergehenden Wildschutzzaun. 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 und Qualität wiederherzustellen.

Der Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei allen Maßnahmen am Grundstück zu schützen.

Heckenpflanzungen sind in ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Der Rückschnitt hat nur als landschaftspflegerisch gängiger Rückschnitt je nach Gehölzart und -wuchs zu erfolgen (unregelmäßig in jährlich wechselnden Heckenabschnitten, bei zunehmenden Heckenalter auch „auf den Stock setzen“). Der Rückschnitt hat so zu erfolgen, dass er möglichst dem natürlichen Wuchsbild entspricht.

Pflanzqualitäten:

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. Pflanzqualitäten zu verwenden.

**6. 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 vorgesetzte Spalierbegrünung). Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,50 m Wandlänge.

**7. 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 um mindestens 0,30 m erhöht werden.

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

Soweit Heckenelemente aus gestalterischer Sicht in Abschnitten zur Verwendung kommen, sind Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen in geschnittener oder freiwachsender Form zulässig. Sonstige Einfriedungen sind nicht zulässig.

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

Durch spezielle Maßnahmen V1-7 sowie CEF 1-5 werden mögliche negative Einflüsse des Vorhabens vermieden und ausgeglichen. Einbau oder Anbringen von Nistkästen und sonstigen Habitatstrukturen an Gebäuden für ausgewählte Tierarten gem. spezieller artenschutzrechtlicher Kartierung.

V1 Bergung von Quartierstrukturen

V2 Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf das notwendige Maß

V3 Vorgabe des Zeitraumes zu Gehölzentnahmen

V4 Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasflächen

V5 Vorgabe des Zeitraumes zum Rückbau von Gebäuden

V6 Schutz angrenzender Lebensräume der Zauneidechse

V7 Umsiedlung Zauneidechsen

CEF 1 Kompensation entfallender Quartierstrukturen für Fledermäuse an Bäumen

CEF2 Biotopbaumausweisung

CEF3 Kompensation entfallender Quartierstrukturen für Fledermäuse an Gebäuden

CEF4 Pflanzung von Gehölzen als Brutstätten für die Klappergrasmücke

CEF5 Kompensation entfallender Quartierstrukturen für Vögel - Nistkästen

Quelle: "Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum

Vorhaben Bebauungsplan Nr. 09-15/7 „Zwischen Veldener Straße und Am Schopperfeld" (01.02.2022,

aktualisiert am 07.07.2022). aufgestellt von Alexander Scholz, Umweltplanungsbüro

## F: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

**1. 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.

## 2. Baumstandorte und Baumschutz

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

## 3. 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>.

## 4. Abwasser / Versickerung

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 Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist ebenfalls unzulässig.

Sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser in entsprechend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen zu puffern und gedrosselt in den Niederschlagswasserkanal in der Veldener Straße einzuleiten. Folgende Parameter sind dabei einzuhalten: maximales Einleitvolumen 5l/s Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist nach Möglichkeit vor Ort dezentral und eigenverantwortlich auf den jeweiligen Grundstücksflächen über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z. B. Rohr--Rigolen-Systeme) zu beseitigen. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren.

Zusätzliche Rückhaltebereiche für Starkregeneignisse sind möglichst als Multifunktionflächen anzulegen.

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. Für die Versickerung ist ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserschutzbehörde zu stellen.

Aufgrund der Hanglage des Geltungsbereiches wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden, Tiefgaragen und technischen Einrichtungen in diesem Bereich geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

## 5. Standorte Abfallbehälter

Die im Plan festgesetzten Standorte für Abfallbehälter am Tag der Abholung müssen eben ausgeführt werden

## 6. Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

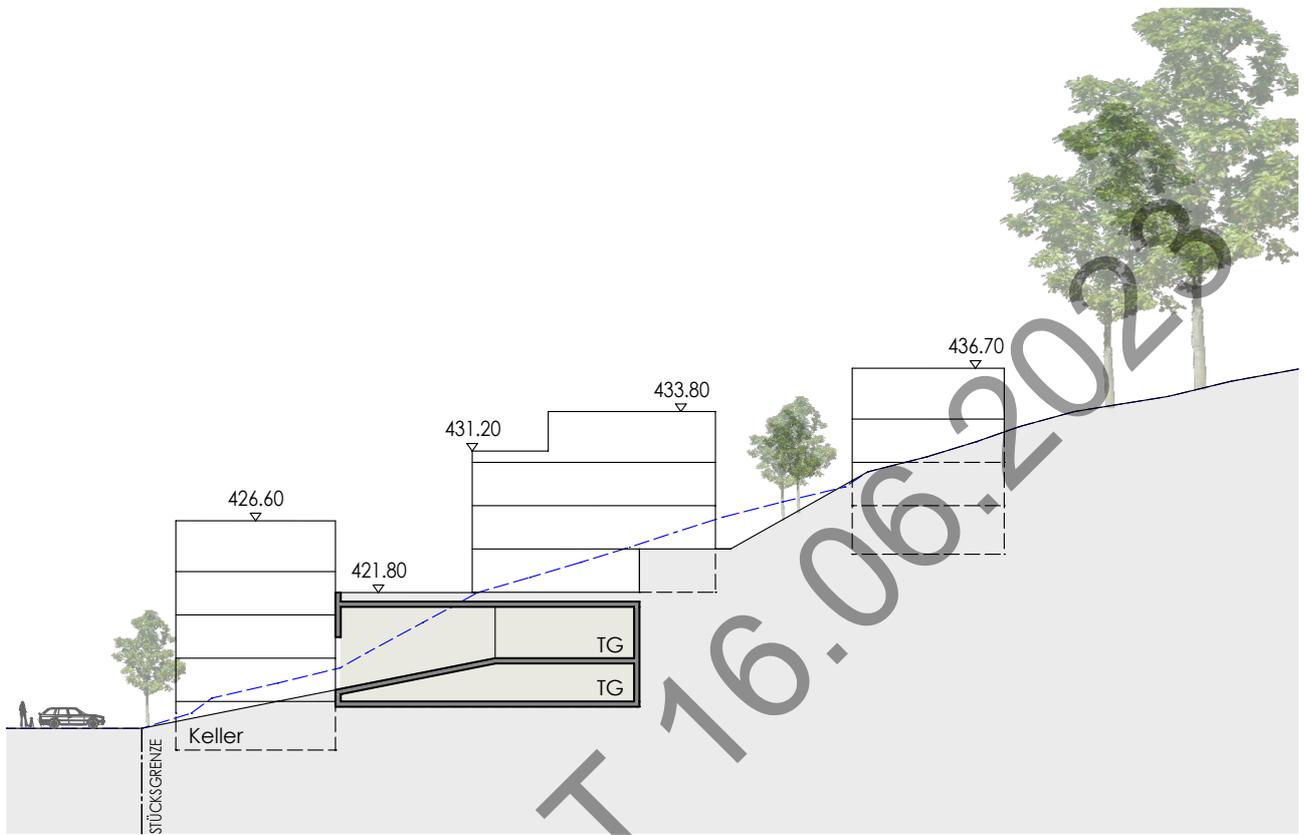
Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite 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.

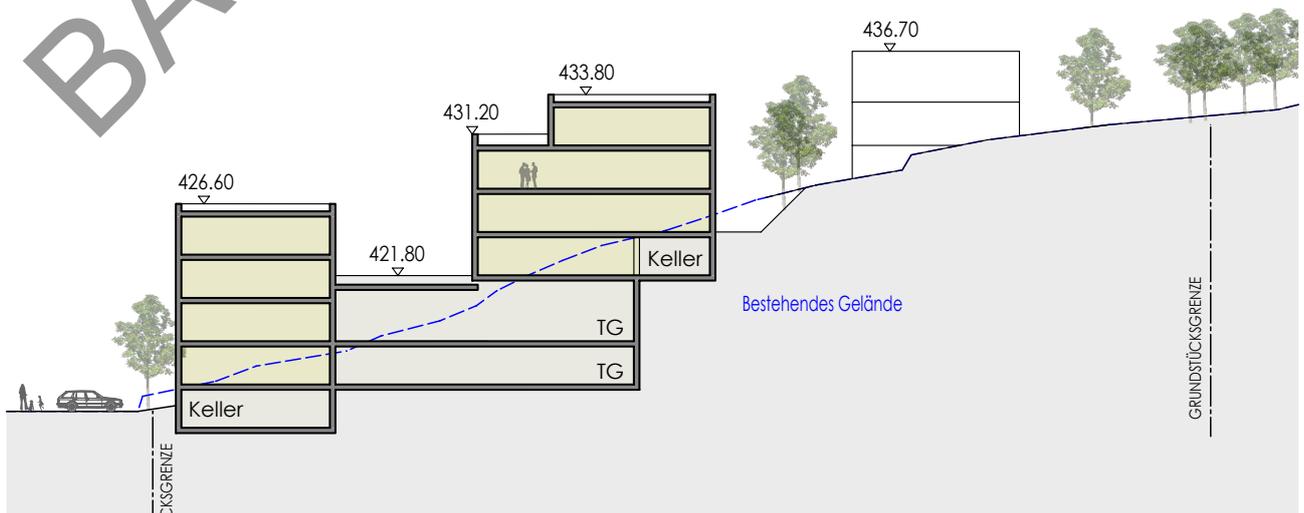
Ziel der vorliegenden Planung ist ein Maßenausgleich auf der Fläche ohne Abfuhr von Erdmassen.

# HINWEISE DURCH SCHEMASCHNITTE

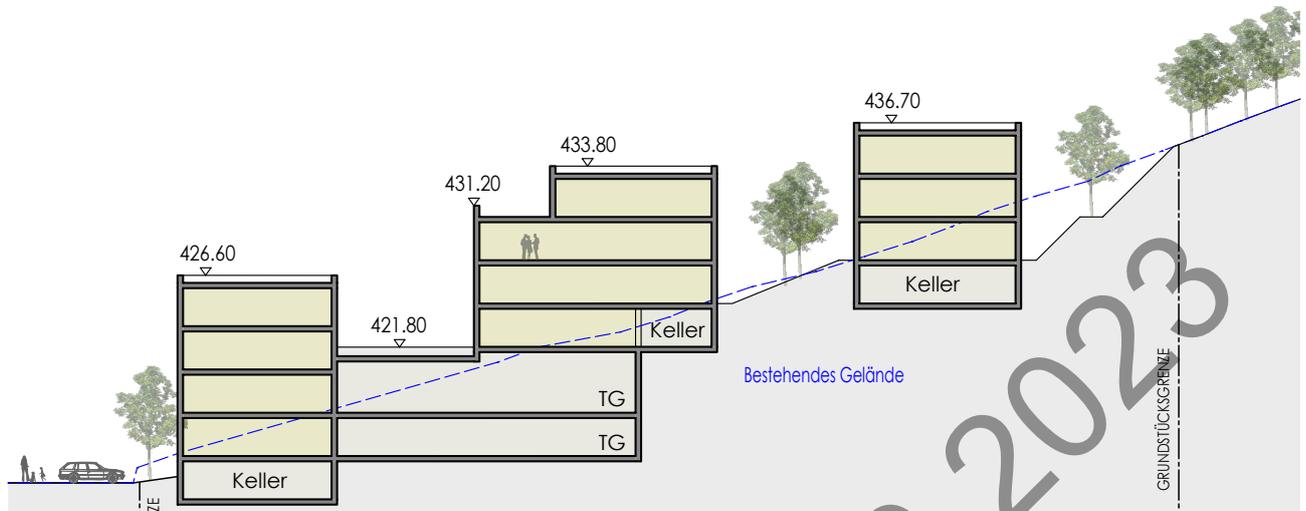
## SCHNITT A-A



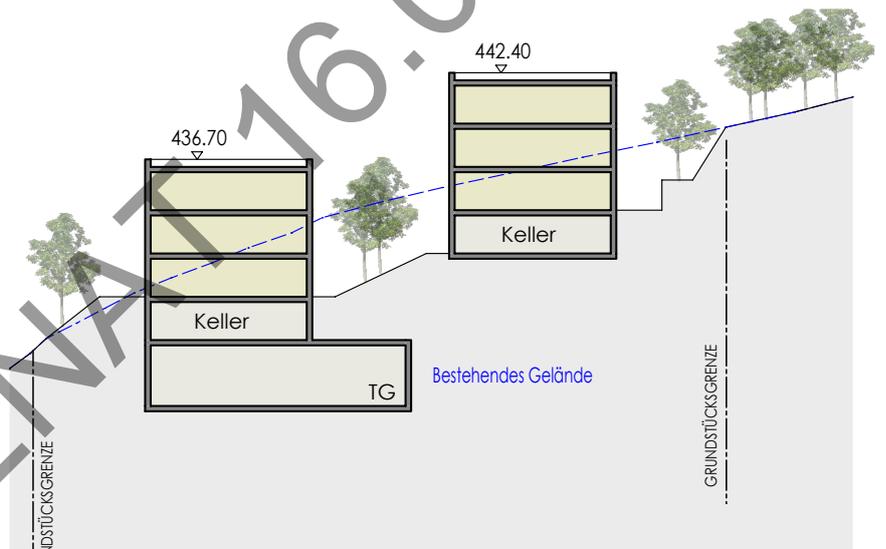
## SCHNITT B-B



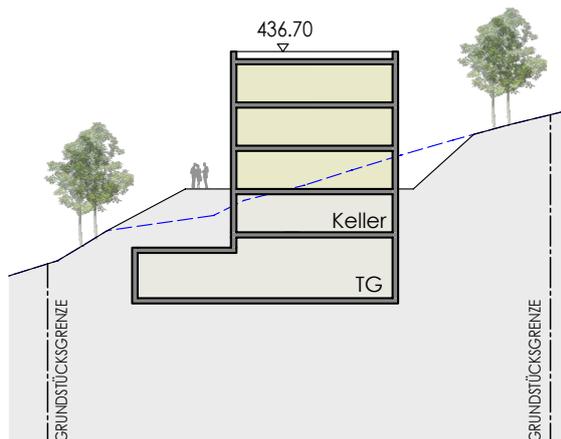
### SCHNITT C-C



### SCHNITT D-D



### SCHNITT E-E





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

Stand der Planunterlage: 16.05.2023

Landshut, den .....  
 Amt für Stadtentwicklung  
 und Stadtplanung

geändert am:.....

