

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) erlässt die Stadt Landshut die Satzung.

EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 05-51

"Südlich Schönbrunner Straße - Nähe Ludwig
Bachmeier-Platz"

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

Pflüger
Stv. Amtsleiter

Doll
Ltd. Baudirektor

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. am bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde vom Stadtrat am gebilligt.

3. Zum Entwurf der Satzung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum beteiligt.

4. Der Entwurf der Satzung vom wurde mit der Begründung gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt.

5. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde vom Stadtrat am erneut gebilligt.

6. Zum Entwurf der Satzung vom i.d.F. vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 4a Abs. 3, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom bis zum beteiligt.

7. Der Entwurf der Satzung vom i.d.F. vom wurde mit der Begründung gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 4a Abs. 3, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum erneut öffentlich ausgelegt.

8. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom die Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Landshut, den

Oberbürgermeister (Siegel)

9. ausgefertigt

Landshut, den

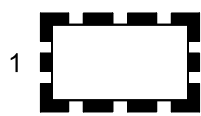
Oberbürgermeister (Siegel)

10. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am gem. § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

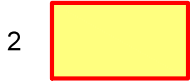
Landshut, den

Oberbürgermeister (Siegel)

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



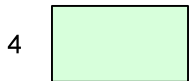
1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 BauGB)



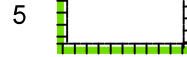
2 Innenbereich nach §34 BauGB (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB)



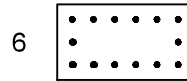
3 Baugrenze (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



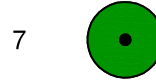
4 private Grünfläche im Außenbereich nach § 35 BauGB - Pufferstreifen zum FFH-Gebiet (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

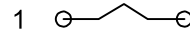


6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

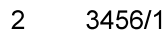


7 zu erhaltender Baum - Esche (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

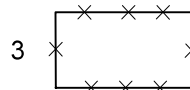
B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



1 bestehende Grundstücksgrenzen



2 Flurstücksnummer



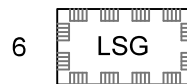
3 Abbruch baulicher Anlagen



4 Bestehende Hauptgebäude



5 Bestehende Nebengebäude



6 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes Landschaftsschutzgebiet „Isarhangleiten zwischen Carrosshöhe und B 299 neu“ (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)



7 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes FFH-Gebiet "Leiten der Unteren Isar" (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)



8 Biotop (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 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 § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Bauweise (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

2. Immissionsschutz - Wärmepumpen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (empfohlener Schalleistungspegel 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, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017) nicht überschreiten:

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. Die TA Lärm kann beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

3. Immissionsschutz - Lichtemissionen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 24 BauGB)

Bei der Beleuchtung von privaten Flächen sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden, deren Leuchtkegel in Richtung Boden ausgerichtet ist. Zulässig ist eine Beleuchtungsstärke von max. 5 Lux ; zu verwenden sind dabei Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie z.B. bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin).

Es sind Leuchtdichten von max. 50cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10m² bzw. Leuchtdichten von max. 2cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10m² zulässig. Hintergründe sind dunkel zu halten.

Leuchten zu Dekorationszwecken wie beispielsweise Kugellampen und Strahler, die Bäume, Fassaden oder Fahnen beleuchten, sind unzulässig. Ausgenommen ist dabei explizit die Weihnachtsbeleuchtung. Leuchtmittel mit weniger als 50 Lumen bleiben hierbei außer Betracht.

4. Naturschutzfachlicher Ausgleich (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Herstellungsmaßnahmen auf den gem. A.5 festgesetzten Flächen:

Aufbau eines gestuften Waldmantels, im Wechsel fünf- bis sechsreihig, bestehend aus gebietsheimischen Sträuchern gemäß Artenliste „Strauchpflanzung“ und gebietsheimischen Laubbäumen gemäß Artenliste „Baumpflanzung“. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. In der letzten Reihe ist je 6 lfm ein heimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Der Waldrand ist so zu pflegen, dass er vielschichtig und artenreich erhalten bleibt. Sämtliche Gehölze sind bei Abgang in der Artenauswahl und Mindestqualität zu ersetzen.

Mindest-Pflanzqualität Strauch: verpflanzter Strauch 3-4 Tr, Höhe 60 – 100 cm

Mindest-Pflanzqualität Laubbaum: verpflanzte Heister, Höhe 125 – 150 cm

Artenliste Strauchpflanzung:

- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
- Euonymus europaeus Gew. Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum Gew. Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
- Rosa canina Hundsrose
- Rosa mosqueta Wildrose
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus Gew. Schneeball
- Ligustrum vulgare Gew. Liguster

Artenliste Baumpflanzung:

- Acer campestre Feldahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus avium Vogelkirsche
- Malus sylvestris Holzapfel

5. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1. Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen

Gehölzfällungen dürfen ausschließlich zwischen dem 1.10. und dem 28.2. durchgeführt werden.

5.2. Erhalt und Schutz der als zu erhalten festgesetzte Esche

Die gem. A.7 als zu erhaltender Baum festgesetzte Esche ist zu erhalten und gem. RAS-LP 4 i.V.m. DIN 18920 (Baumschutzmaßnahmen) zu schützen.

5.3. Erhalt und Schutz angrenzend ökologisch bedeutsamer Gehölzbestände

Der Arbeitsraum bei Baumaßnahmen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Der Baumschutz gem. RAS-LP 4 i.V.m. DIN 18920 ist dabei zu beachten.

5.4. Nistkästen für Vögel

Es sind 6 Nistkästen für Gehölzbrüter (drei verschiedene Kastentypen) an Bäumen innerhalb der gem. A.6 festgesetzten Flächen aufzuhängen.

5.5. Nistmöglichkeiten für Fledermäuse (CEF-Maßnahme)

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind 3 künstliche Nisthöhlen für Fledermäuse an Laubbäumen innerhalb der gem. A.6 festgesetzten Flächen zu bohren. Dabei können max. 2 Nisthöhlen in einen Baum gebohrt werden. Die Nisthöhlen sind mit einer Länge von 35cm schräg nach oben zu bohren und müssen ein Volumen von 1 bis 2 Litern sowie eine Einflugöffnung von ca. 5cm aufweisen. Die Nisthöhlen sind 10 Jahre lang auf Nutzbarkeit zu kontrollieren; ggf. ist ein Nachfräsen bei zu starker Überwallung notwendig.

Alternativ können 3 Nistkästen mit Ganzjahresquartierseignung oder Fledermausgroßraumröhren aufgehängt werden.

Die für die Maßnahme ausgewählten Bäume sind dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen.

6. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 20 BauGB)

Außerhalb der gem. A.3 festgesetzten überbaubaren Flächen sind Stellplätze, Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) nur zulässig, innerhalb des gem. A.2 festgesetzten Innenbereiches und wenn Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes "Leiten der unteren Isar" hierdurch ausgeschlossen werden können.

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 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.

2. Baugrund

Aufgrund des geologischen Aufbaus des Gebietes in Kombination mit der Steilheit des Hanges ergibt sich eine besondere Empfindlichkeit des Hanges gegenüber Hangrutschungen und Eingriffen. Um eine Destabilisierung des Hanges zu vermeiden sollten alle Baumaßnahmen in dem Gebiet vorab auch mit Blick auf mögliche Geogefahren durch ein Baugrundgutachten geprüft und im Verlauf der Baumaßnahmen fachlich begleitet werden. Insbesondere Abgrabungen und Aufschüttungen aller Art als auch Versickerung von Niederschlagswasser und sonstige Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt sind kritisch zu prüfen.

3. Leitungsanlagen

Im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut und der Deutschen Telekom. 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.

4. 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.

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. Freiflächen- und Gestaltungssatzung

Soweit in dieser Satzung 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 geltenden Fassung maßgebend.

7. Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume in den privaten Flächen 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 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 geltenden Fassung maßgebend.

8. Niederschlagswasser

Für die Grundstücke im Umgriff des Plangebietes besteht grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser (NW). Jedoch ist bei Baumaßnahmen wie Neubebauungen (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei NW-relevanten Erweiterungen / Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch befestigte Außenflächen) 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 NW auf dem Grundstück zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Muldenversickerung über die belebte Oberbodenzone). Bei geplanten derartigen Baumaßnahmen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden NW bereitstehen. Vormalig versiegelte Flächen sind im Zuge von o.a. (Bau-)Maßnahmen zu entsiegeln und versickerungs offen zu gestalten. Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch- / Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen.

Sollte eine Versickerung jedoch nachweislich nicht möglich sein, so sind bei Neuschaffung bzw. Vergrößerung bestehender versiegelter NW-Einleitungsflächen ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ein Volumen von mind. 15 l/m² versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen. Die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt und beträgt i.d.R. 1-2 l/s je Grundstück. Unveränderte Bestandsbebauungen sind hiervon ausgenommen.

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 Einleitverbot gilt ebenso für Drainagewasser.

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.

9. 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.

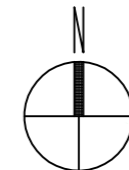
Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

10. Umweltbaubegleitung

Baumaßnahmen im Satzungsgebiet sind durch eine Umweltbaubegleitung zu betreuen. Hierbei ist die sachgemäße Umsetzung der notwendigen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen aus dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH vom 24.11.2023) zu sichern. Die Umweltbaubegleitung ist von einer fachkundigen Person durchzuführen.



Maßstab 1 : 1000
 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 03.07.2023
 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 Stand der Planunterlage: 12 - 2023



Landshut, den 20.05.2021
 Amt für Stadtentwicklung
 und Stadtplanung

geändert am: 07.03.2024

FFH

LSG