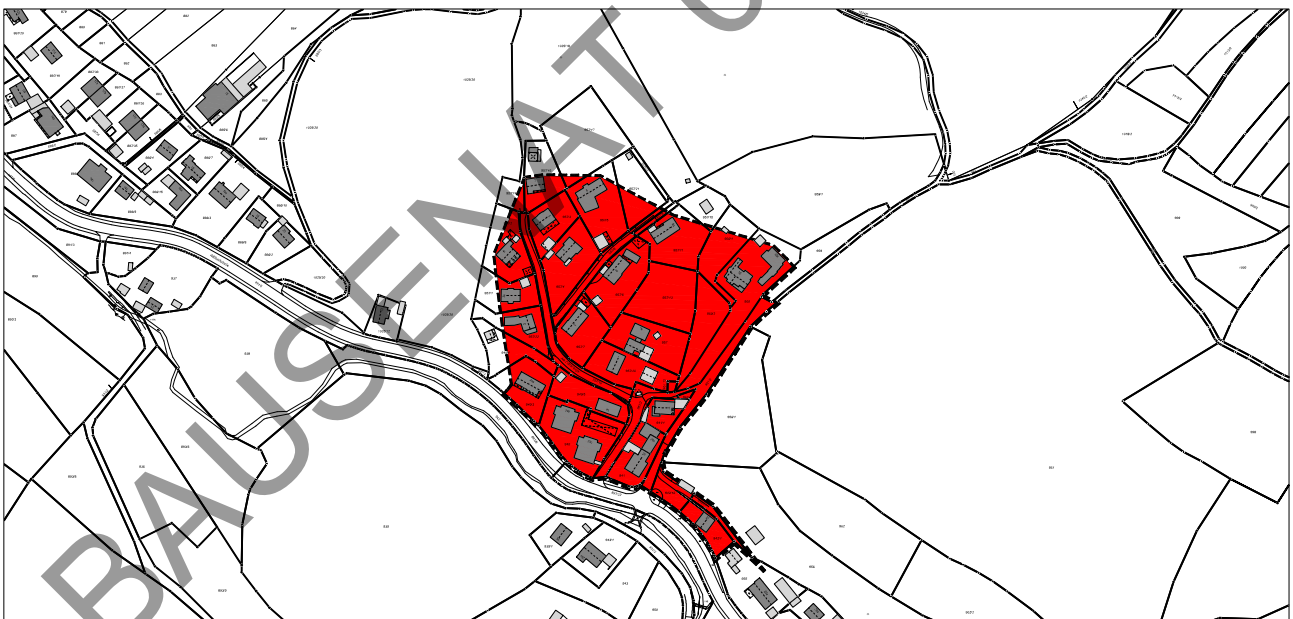


Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (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:

# BEBAUUNGSPLAN NR. 06-74

## "Östlich Wildbachstraße - Am Föhrenanger"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
- Einfacher Bebauungsplan -



Für die Aufstellung des Entwurfes

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

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

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. ... am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Der Bebauungsplan wurde als Entwurf am ..... vom Stadtrat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 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 ..... öffentlich ausgelegt.
7. Der Bebauungsplan wurde als Entwurf am ..... vom Stadtrat erneut gebilligt.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
10. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister (Siegel)

11. Ausgefertigt

Landshut, den .....

Oberbürgermeister (Siegel)

12. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister (Siegel)

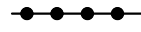
# A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



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

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Abgrenzung des Maßes der Nutzung

**TB 1**

Teilbereich 1  
max. zulässige GRZ: 0,25  
(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

**TB 2**

Teilbereich 2  
max. zulässige GRZ: 0,50  
(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

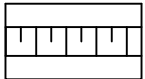
# B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1

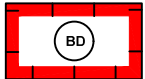
Flurstücksnummer



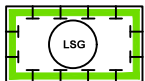
Böschung



Biotop mit Biotopnummer  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Bodendenkmal mit Denkmalnummer  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Landschaftsschutzgebiet mit LSG-Nummer  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Bestehende Gebäude



Bestehende Nebengebäude



bestehende Firstrichtung

BAUSSENAT 07.03.2024

# 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. Immissionsschutz

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung vom Januar 2018 vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen.

Die im eingebauten Zustand mindestens erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße  $R_w$  sind zu ermitteln (Schallschutznachweis nach DIN 4109) und zu gewährleisten.

Die DIN 4109 kann beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

## 2. Immissionsschutz - Luftwärmepumpen

(§ 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, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017) 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.

## 3. Immissionsschutz - Lichtemissionen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Beleuchtung von öffentlichen und 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/m<sup>2</sup> für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10m<sup>2</sup> bzw. Leuchtdichten von max. 2cd/m<sup>2</sup> für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10m<sup>2</sup> zulässig. Hintergründe sind dunkel zu halten.

## 4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im TB 1 nur Einzelhäuser.

## 5. Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Teilbereich 1 ist pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Zusätzlich ist jeweils eine weitere Wohnung mit einer Wohnfläche von weniger als 40m<sup>2</sup> zulässig.

## 6. Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige 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 Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.

## **7. Dachbegrünung**

(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flachdächer (0-15° Neigung) sind vollumfänglich intensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 40 cm vorzusehen. Werden Photovoltaikmodule errichtet, kann ab einer Überdeckung von 50 % die intensive Begrünung durch extensive Begrünung auf der gesamten Dachfläche ersetzt werden. Hierfür ist eine Mindestschichtdicke von 30 cm erforderlich.

Bei der Anordnung von Aufdachsolarthermieanlagen, Anordnung notwendiger technischer Anlagen sowie Anordnung von für Erholungszwecke nutzbare Bereiche (z.B. Dachterrassen und -gärten, Spielbereiche) ist in dem von den Anlagen überdeckten Bereich keine Begrünung erforderlich. Über diesen Bereich hinausgehende Dachflächen sind weiterhin intensiv zu begrünen.

# **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. Betroffenheit im Starkregenfall**

Bei der Planung von Bauvorhaben sind zudem aufgrund der Hanglage die Thematik des wild abfließenden Wassers bei Starkregen, eventuelle Fließwege sowie negative Auswirkungen auf Dritte zu berücksichtigen. Die Verantwortung hierzu trägt der Bauherr.

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen fallen zum Planungsgebiet hin ab und weisen eine erhöhte Erosionsgefahr auf. Dadurch kann es zu Überflutungen im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken kommen. Es wird daher empfohlen, bauliche Maßnahmen gegen mögliche Überflutung von Gebäuden zu ergreifen.

Es wird außerdem auf die im Internet unter folgendem Link:

<https://www.landshut.de/umwelt/wasser/sturzflutrisikomanagement> abrufbare Starkregengefahrenkarte verwiesen. Zudem kann die Starkregengefahrenkarte im Tiefbauamt der Stadt Landshut eingesehen werden.

## **3. Wasserdichte Bauweise**

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

## **4. Immissionsschutz- Luftwärmepumpen**

Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitige Rücksichtnahme (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots).

## **5. 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.

## **6. Immissionen durch 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.

## 7. 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.

## 8. Leitungsanlagen

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

## 9. Bodendenkmäler

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes ist das folgende Bodendenkmäler vorhanden:

**D-2-7439-0056:** Verebnetes Grabenwerk wohl mit zwei Gräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Daher bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Amt für Bauaufsicht der Stadt Landshut) zu beantragen.

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).

Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

## 10. Landschaftsschutzgebiet

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich ist folgendes Landschaftsschutzgebiet vorhanden:

**LSG-00302.01:** Schutz von Landschaftsteilen der Isar-Hangleiten zwischen Schweinbachtal und der geplanten BAB A93

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet:

**LSG-00584.01:** Schutz von Landschaftsteilen im Hügelland östlich Schweinbach - Stadtgrenze - ST 2045

Für eine Bebauung oder entsprechende Nutzung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind die Maßgaben der Landschaftsschutzgebietverordnung zu beachten.

## 11. Artenschutz- und Biotopkartierung

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die amtliche Biotopkartierung war zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes veraltet. Eine Aktualisierung ist in den darauf folgenden Jahren vorgesehen. Bis zur Fertigstellung dieser ist im Rahmen eines jeden Bauantrags für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz abzustimmen, ob und in welchem Umfang die derzeit vorhandene Biotopkartierung für das jeweilige Baugrundstück gesondert zu aktualisieren ist.

## 12. 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 (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

### **13. Baumstandorte und Baumschutz**

Standorte für Bäume in den privaten Flächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m<sup>2</sup> 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 von nicht standortgenau als zu pflanzen oder zu erhalten festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) in der jeweils gültigen Fassung möglich.

### **14. Versickerung**

Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, die Grundstücke haben kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut. Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücksflächen ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu realisieren. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Eine eventuelle Benutzung fremder Grundstücke ist nachbarrechtlich zu regeln. Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen. Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Ein Notüberlauf 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.

### **15. 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.

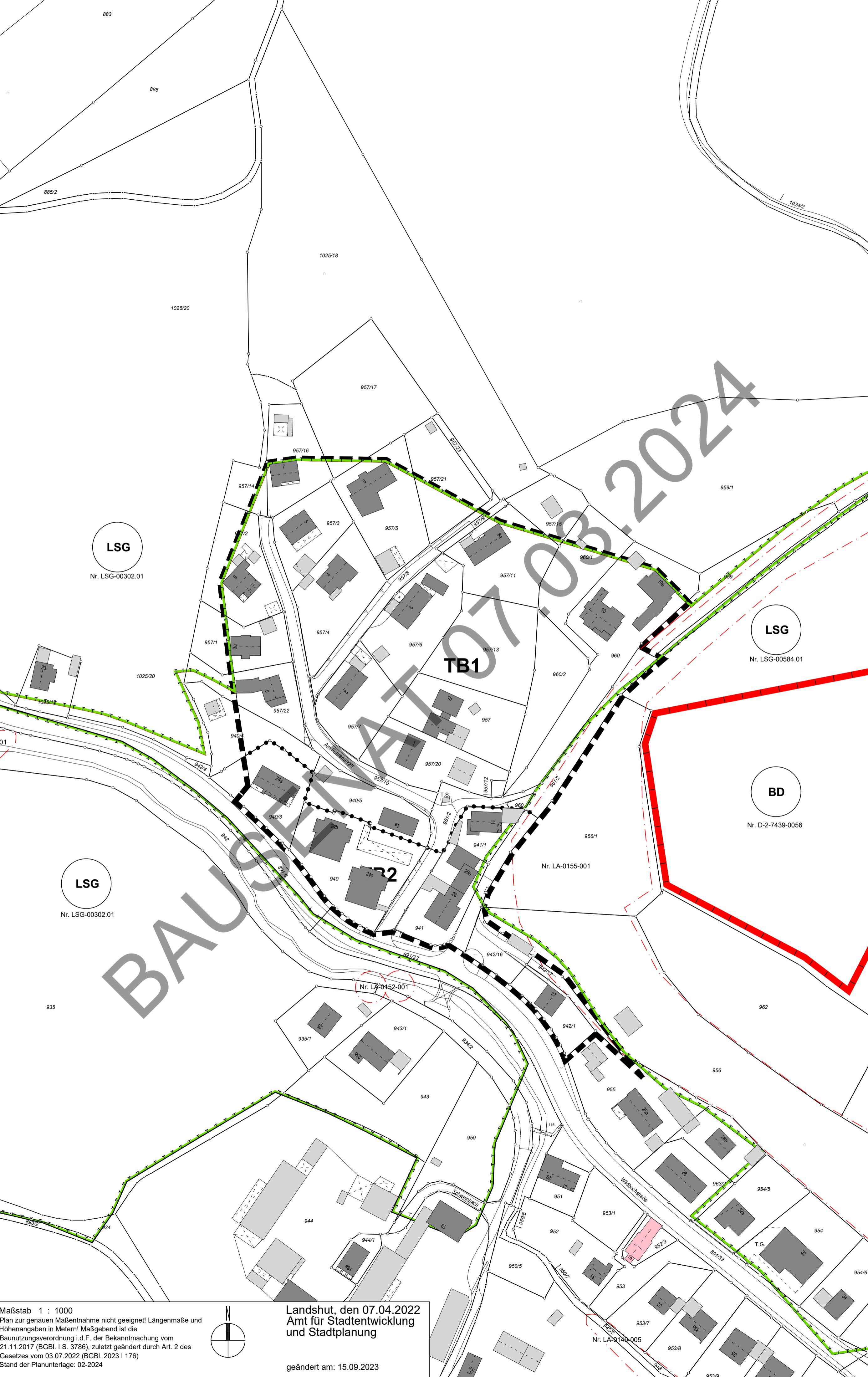
Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege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

### **16. Baugrund**

Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

### **17. Bestandschutz**

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und deren Zufahrten genießen, soweit sie baurechtlich genehmigt sind, Bestandschutz bis zur Neubebauung des Grundstückes bzw. bis zu wesentlichen baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude.



LSG  
Nr. LSG-00302.01

LSG  
Nr. LSG-00584.01

BD  
Nr. D-2-7439-0056

LSG  
Nr. LSG-00302.01

Nr. LA-0152-001

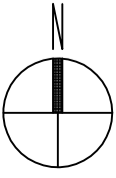
Nr. LA-0155-001

Nr. LA-0149-005

TB1

32

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 03.07.2022 (BGBl. 2023 I 176)  
Stand der Planunterlage: 02-2024



Landshut, den 07.04.2022  
Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

geändert am: 15.09.2023