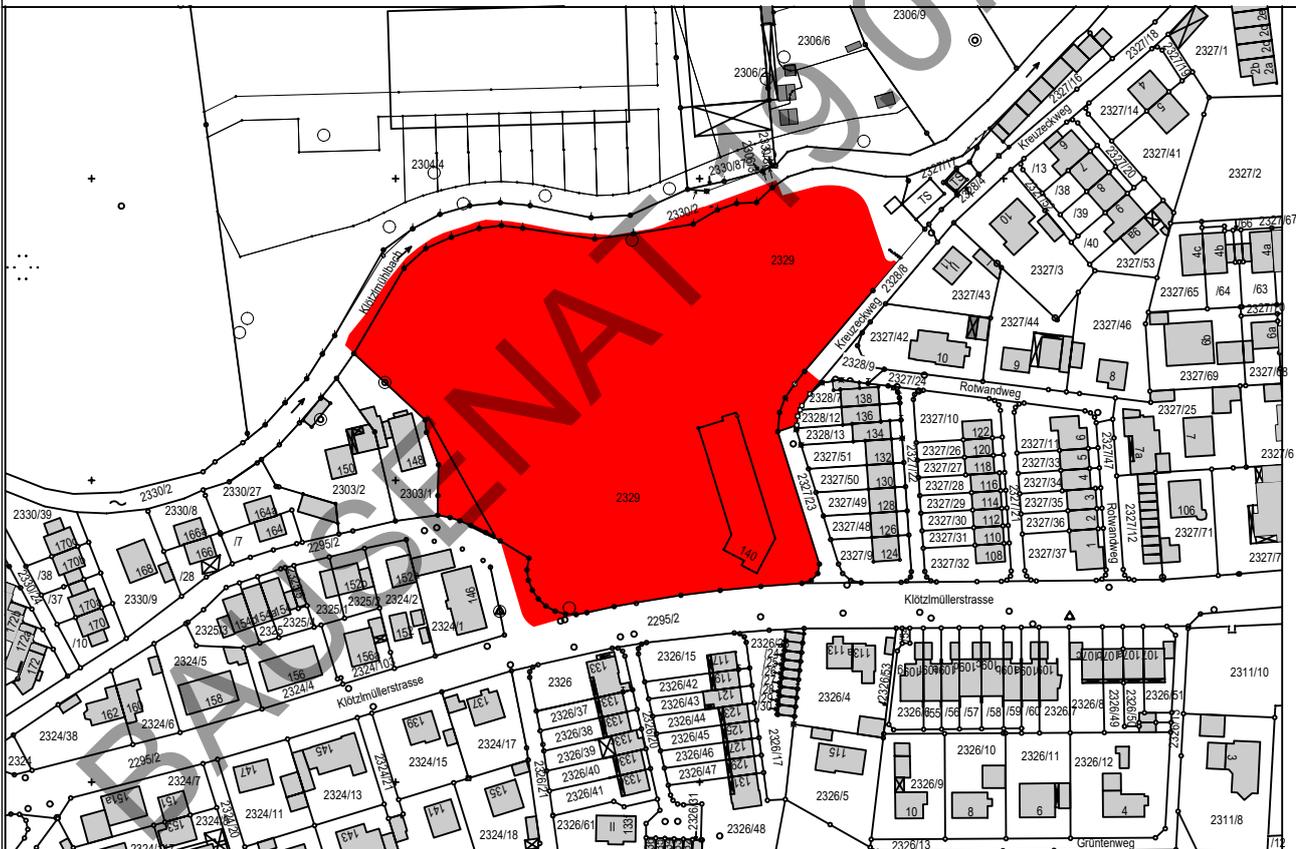


Aufgrund des § 10 Abs. 1 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) sowie Art. 81 Abs. 2 der 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 v. 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:

DECKBLATT NR.1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 02-34 "Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 19.07.2024
Referat Bauen und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Pflüger
stellv. Amtsleiter

Landshut, den 19.07.2024
Referat Bauen und Umwelt

Doll
Ltd. Baudirektor

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.1  Grenze räumlicher Geltungsbereich
Deckblatt Nr. 1
- 1.2  Grenze räumlicher Geltungsbereich
Bebauungsplan 02-34

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Zulässig sind ausschließlich Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3, sowie Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 z.B. III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. 3 Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)
- 3.2 WH 406,45 max. zulässige Wandhöhe,
z.B. 406,45 m ü.NN (§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)
- 3.3 GR max. zulässige Grundfläche in m²
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- 3.4 GF max. zulässige Geschossfläche in m²
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

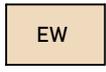
4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1  offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 4.2  offene Bauweise, nur Reihenhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 4.3  Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

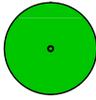
5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

- 5.1  öffentl. Verkehrsfläche mit besonderer
Zweckbestimmung
-  Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter
Bereich
-  Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz
- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- u. Radweg
- 5.3  öffentlicher Pflegeweg, Fuß- u. Radweg
in wassergebundener Bauweise mit
Schotterrasenstreifen, von Fahrzeugen
zum Gewässerunterhalt befahrbar
- 5.4  private Verkehrsfläche - Eigentümerweg
- 5.5  Strassenbegrenzungslinie
- 5.6  private Verkehrsfläche

9. Anpflanzen u. Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

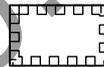
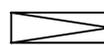
- 9.1  Baum heimischer Art zu pflanzen
auf nicht unterbauten Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 9.2  Baum heimischer Art zu pflanzen
auf unterbauten Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 9.3  Eingrünung privater Stellplätze nach
Freiflächen- und Gestaltungssatzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

- 10.1  Schallschutz-Maßnahmen gemäß Ziffer
3.1 der textlichen Festsetzungen

11. Sonstige Planzeichen

- 11.1  Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 11.2  mit Dienstbarkeiten (Leitungsführungs-,
Geh- u. Fahrtrechte) zu belastende
Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 11.3 FD Flachdach, begrünt, Dachneigung
max. 5° (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs.1 u. 2 BayBO)
- 11.4 FDT Flachdachterrasse oder begrünt
(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)
- 11.5 ST privater Stellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 11.6 CP Carport (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 11.7 F Fahrradständer, -häuschen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 11.8  Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 11.9  Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 11.10  Tiefgaragenrampe, eingehaust
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 11.11  Fläche f. Einrichtungen zum Mobilitäts-
konzept, z.B. (Alternativ-)Standort 1
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- 11.12  max. Höhe geplantes Gelände
z.B. 393,20 m ü.NN
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 11.13 UK 389,70 min. Höhe Unterkante der Sauberkeits-
schicht unter Bodenplatten von Keller
und Tiefgaragen, z. B. 389,70 m ü.NN
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 11.14 10 WE max. Zahl der Wohnungen in Wohn-
gebäuden
z.B. 10 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

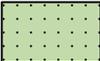
6. Flächen für Versorgungsanlagen / Abfallentsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

- 6.1  Fläche für Versorgungsanlagen
und Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
-  Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 6.2  Erdgasleitung, geplant (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 6.3 **M** temporäre Aufstellflächen Mülltonnen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1  private Grünfläche, keine Einfriedung
zulässig
- 7.2  private Grünfläche, Einfriedung zulässig
- 7.3  öffentliche Grünflächen
- 7.4  öffentlicher Spielplatz

8. Wasserflächen und die Flächen für die Wasser- wirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

- 8.1  Wasserfläche

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. Katasterangaben

- 1.1  bestehende Flurstücksgrenzen
- 1.2 z.B. **2326** bestehende Flurstücksnummer
- 1.3  bestehendes Gebäude
- 1.4 z.B. **10** bestehende Hausnummer
- 1.5  Nummer Parzelle, z.B. 1
- 1.6  ehemalige Erdgas - Hochdruckleitung

2. Sonstiges

- 2.1 z.B. \uparrow 4.00 \uparrow Maßzahl in Metern, z.B. 4,00 m
- 2.2  geplanter Gebäudeabbruch
- 2.3  Höhe bestehendes Gelände
z.B. 392,20 m ü.NN
- 2.4 A  A Schnittebene
- 2.5 LA-0001 Biotop LA 0001-009 "Klötzlmühlbach"
- 2.6  Baum, Bestand zu entfernen
- 2.7  Grundwasser-
Meßstelle z.B. Pegel **10** - Quartär
Pegel **10** - Tertiär

C: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG

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. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)

1.1 Loggien und Terrassen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Loggien (in Obergeschossen) und Terrassen (im Erdgeschoß) sind bis zu einer Gesamtbreite von 66 % der zugehörigen Fassadenlänge zulässig. Sie dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 1,0 m überschreiten. Vollständig vorgesezte Balkone sind unzulässig.

1.2 Dachterrassen (Art. 81 Abs.1 Nr. 1 BayBO)

Dachterrassen dürfen überdacht werden. Die Dachneigung der Überdachungen darf max 10° betragen.

1.3 Extensive Dachbegrünung /Solardächer/ Photovoltaikanlagen - Flachdächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau v. 30 cm, einem 2-schichtigen Aufbau bestehend aus Drän- und Substratschicht und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern, Gräsern zu erstellen.

1.4 Intensive Dachbegrünung - begrünte Dächer der Tiefgarage (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Auf begrünten Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mind. 0,60 m starken gefügestabilen Bodensubstratschicht (Zusammensetzung der Vegetationsschicht gemäß FLL-Richtlinien) einschließlich einer Dränschicht von max. 6 cm fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht einschließlich max. 6 cm Dränschicht auf min. 0,80 m zu erhöhen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die von der Feuerwehr befahren werden müssen und die notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr.

1.5 Stellplätze und Nebenanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den hierfür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Abweichend von § 3 Abs. 1 i.V.m. Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut sind pro Wohneinheit 1,25 Stellplätze nachzuweisen. Ausnahme: für Stellplatznachweise nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 der Stellplatzsatzung ist die notwendige Anzahl weiterhin auf Basis der Anlage 1 der Stellplatzsatzung zu ermitteln.

2. Maß der baulichen Nutzung / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §19 Abs. 4 Bau NVO)

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen für die Terrassen, die Tiefgaragen inkl. ihrer Zufahrtsbauwerke, die Flächen für Fahrrad- u. Müllhäuschen sowie die Feuerwehraufstellflächen überschritten werden.

Die max. zulässige über- und unterbaute (versiegelte) Fläche beträgt:

für die Baufelder 1 - 6:	5.100 m ²
für die Baufelder 7 - 9:	1.525 m ²
für die Baufelder 10 - 12:	2.600 m ²

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

3.1 Schallschutz: Grundrissorientierung

Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den Südfassaden der Wohngebäude in den Parzellen 10 - 12 (Erdgeschoss bis zweites Obergeschoss) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung zum Schlafen dienender Aufenthaltsräume notwendig sind. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, sind diese zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräume mit automatischen, schallgedämmten Belüftungsanlagen/-systemen/oder -führungen auszustatten, sodass ausreichend niedrige Innenpegel sichergestellt werden können. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Ausnahmsweise können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen zugelassen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

3.2 Schallschutz: Luftwärmepumpen

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 nachbarschaftliche Grundstücke geführt werden.

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

- 3.3 **Schallschutz: Bauweise der Tiefgaragen-Rampen / -Einhausungen**
Die Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Einhausungen sind fugendicht, witterungsbeständig und innenseitig schallabsorbierend auszuführen. Die Garagentore sowie Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Regenrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentors entstehen. Fahrbahnoberflächen der Ein- und Ausfahrten sind zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.
- 3.4 **Schallschutz: Ausführung der oberirdischen Kfz-Stellplätze**
Die Fahrbahnoberfläche der Fahrgassen der oberirdischen Kfz-Stellplätze ist zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.
- 3.5 **Immissionsschutz: Lichtemissionen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 für Weg- und Zugangsbeleuchtung und max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung. Zu verwenden sind dabei Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht z.B. bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1.700 bis 2.400 Kelvin, max. 3.000 Kelvin). Es sind Leuchtdichten von max. 50 cd / m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² zulässig. Hintergründe sind dunkel zu halten. Leuchten zu Dekorationszwecken wie beispielsweise Kugellampen u. 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. **Nutzung erneuerbarer Energien und Klimaschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden auf min. 50 % der Dachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen vorzusehen. Ausgenommen sind Dachflächen bzw. Teilflächen von Dächern, auf denen Solaranlagen technisch nicht umsetzbar sind oder als Dachterrasse genutzt werden. Die technischen Aufbauten sind mindestens in ihrer Höhe von der Dachkante abzurücken.
5. **Auffüllungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs.3 BauGB)
Geländeauffüllungen sind nur konstruktionsbedingt zulässig zur Gewährleistung der Zugänglichkeit der Gebäude und der notwendigen Überdeckungen der Tiefgaragen in nichtüberbauten Bereichen, jedoch max. bis zu einer Höhe von 393,80 m ü.NN in den Baufeldern 1 - 9 und bis zu einer Höhe von 393,55 m ü.NN in den Baufeldern 10 -12. Geländeabgrabungen, außer für notwendige Profilageichungen, sind unzulässig.
6. **Sozialer Wohnungsbau** (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
In den überbaubaren Flächen der Parzellen 10, 11 oder 12 sind insgesamt min. 2.116 m² der zulässigen Geschossfläche einer Wohnnutzung vorzubehalten, die so zu errichten ist, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

D: TEXTLICHE HINWEISE ZUR BEBAUUNG

1. **Energie**
Zur Förderung der nachhaltigen Energieversorgung wird insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden u. an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten u. nachgewiesen werden. Die energetische Qualität der Gebäude sowie eine Nutzung/Erzeugung regenerativer Energien, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen, werden empfohlen. Ebenso wird empfohlen regenerative Energien über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus zu erzeugen /zu nutzen.
2. **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.
3. **Baugrund**
Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen wird auf den Geotechnischen Bericht Nr. B1907247 des Büros GeoPlan, Osterhofen vom 18.09.2019 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

4. Wasserdichte Bauweise

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

5. Decke der Tiefgaragen

Die Traglast der Tiefgaragendecken ist so zu bemessen, dass sie für Fahrzeuge der Feuerwehr mit 10 t-Achslast und 16 t Gesamtgewicht befahren werden können.

6. Versickerung / Grundwassernutzung

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches nur in den Bereichen zulässig für die von der Fachbehörde die Altlastenfreiheit bestätigt wurde. Aufgrund der Altlastenhistorie der Fläche ist eine beabsichtigte Versickerung mit der zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Klötzlmühlbach ist unzulässig.

Die Grundwassernutzung zur Gartenbewässerung und für den Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen ist unzulässig.

7. Bauwasserhaltung

Im Zuge der Baumaßnahmen können Bauwasserhaltungen notwendig werden. Diese sind vorab bei der Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz zu beantragen. Antragsformulare sind dort oder über die Internetseite der Stadt Landshut (<http://www.landshut.de>) erhältlich.

Aufgrund der Altlastensituation ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 des Bayer. Wassergesetzes (BayWG) nicht möglich. Es ist eine Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich.

8. Leitungsanlagen

Entlang der Klötzlmüllerstraße u. des Kreuzeckweges befinden sich Leitungstrassen (Gas-, Wasser-, und Stromleitungen, Straßenbeleuchtung, Telekommunikationsleitungen etc.) der Stadtwerke Landshut und der Deutschen Telekom. Diese Anlagen sind bei Bautätigkeiten zu schützen, zu sichern bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umliegungen an diesen Anlagen notwendig werden, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Abstimmung mit den Stadtwerken Landshut herbeizuführen.

Bäume sind so zu pflanzen, dass sie zu Kabel- oder Leitungstrassen einen Abstand von min. 2,50 m haben. Wo der Abstand nicht eingehalten werden kann, müssen geeignete Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- u. Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten.

9. Erdwärme

Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. Art. 30 des Bayer. Wassergesetzes (BayWG) verwiesen.

10. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die ehemals vorhandenen Altlasten wurden gemäß dem mit Bescheid der Stadt Landshut vom 13.12.2012 genehmigten Sanierungsplan vom 23.11.2012 saniert. Für Baufelder, die dem Wohnen dienen, wurde im Sanierungsplan v. 23.11.2012 bis zu einem Tiefenhorizont von 389,70 m ü.NN ein erhöhter Sanierungszielwert festgelegt. Die Festsetzung der Unterkante der Sauberkeitsschicht unter den Gebäuden (Keller und Tiefgaragen) - siehe Festsetzung durch Planzeichen Nr. 3.6 - soll gewährleisten, dass beim Baugrubenaushub kein Material mit erhöhten Entsorgungsanforderungen anfällt und ein Eingriff in das Grundwasser während der Bautätigkeit möglichst vermieden wird. Sollte das Grundwasser während der Bautätigkeit höher als auf 389,70 m ü.NN ansteigen, ist eine dann notwendig werdende Bauwasserhaltung gemäß Hinweis Ziffer 5. in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

11. Kampfmittel (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Zuge der Baumaßnahmen sind Erdeingriffe unterhalb der Sohle und in den Rand- und Böschungsbereichen des Bodenaustauschs im Zuge der erfolgten Altlasten-Sanierung durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und im Anschluss auf militärische Altlasten freizumessen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma dem 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 Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

E: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. **Beläge** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 1.1 Private Verkehrsflächen, Stellplatzflächen, Hauszugänge, Abfallentsorgungsflächen und sonstige befestigte private Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Kies etc.) herzustellen. Sie müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.
 - 1.2 Der öffentliche Fuß- u. Radweg am Klötzlmühlbach ist mit Moränen-Riesel abgestreutem Gussasphalt (Olympiamastix) herzustellen. Der Weg muss von Fahrzeugen zum Bachunterhalt und Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können.
2. **Grünflächen**
 - 2.1 Die Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden. Stein- und Kiesschüttungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 2.2 **Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Wuchsklasse (Stammumfang 18 - 20 cm) oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Die durch Planzeichen als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzten Bäume werden hierbei berücksichtigt. Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der Wohnnutzung der Wohngebäude herzustellen.
 - 2.3 **Erhalt von Gehölzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende oder zu erhaltende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten u. bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Wenn als "zu erhalten" oder als "zu pflanzen" festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4 x verpflanzt, Stammumfang min. 20-25 cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung von gleicher Stückzahl und Qualität zu ersetzen.
 - 2.4 **Zu verwendende Gehölze auf nicht unterbauten Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Auf nicht unterbauten Flächen sind standortgerechte, heimische Obst- oder Laubbäume und Sträucher, abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Die festgesetzten Gehölze sind in ihrer Lage geringfügig verschiebbar.
Mindestpflanzqualität: Bäume: Hochstamm oder Solitär, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm; Heckengehölze für Einfriedungen als Schnithecke oder freiwachsende Laubhecke sowie Sträucher in den Randbereichen:
Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, min. 3-5 Grundtriebe, 3 Stück je laufender Meter, min. 2 Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)
 - 2.5 **Zu verwendende Gehölze auf überwiegend unterbauten Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Auf überwiegend unterbauten Flächen (über Tiefgaragen) sind standortgerechte, heimische Obst- oder Laubbäume und Sträucher, abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Die festgesetzten Gehölze sind in ihrer Lage geringfügig verschiebbar.
Mindestpflanzqualität: Bäume: Hochstamm oder Solitär, ohne Ballen, 2 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm;
Sträucher: 2 x verpflanzt, min. 3 - 5 Grundtriebe
 - 2.6 **Zu verwendende Gehölze für Kinderspielplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)
Bei der Anlage privater Kinderspielplätze dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit am 17. April 2000 als giftig gekennzeichnet wurden.
3. **Einfriedungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 9 BayBO)
 - 3.1 Als Einfriedungen sind Holzzäune oder Metallzäune ohne Sockel bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Auch freiwachsende oder geschnittene Hecken mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen mit einer max. Höhe von 2 m sind zulässig.

F: TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Baumstandorte und Baumschutz

1.1 Die Standorte für Bäume in den nicht unterbauten privaten Grünflächen sind so auszubilden, dass für einen Baum eine 1,5 m tiefe durchwurzelbare Fläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen. Im Bereich befestigter Flächen und mit eingeschränktem Standraum ist zur Standortoptimierung für die Baumgruben verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat gemäß Typ B ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat/ Baum 12 m³, Einbautiefe min. 1,5 m zu verwenden. 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 möglich. Der genaue Standort der festgesetzten Hausbäume auf den privaten Grundstücksflächen darf innerhalb des Grundstücks variieren.

1.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten und als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen nach RAS-LG4 bzw. DIN 18920 zu sichern, wie z.B. durch Schutzzäune um die Vegetationsfläche der Bäume (Kronenschirmfläche plus 1,5 m), Wurzelüberbrückungen mittels Baggermatrizen, Wurzelvorhänge bei Auf- u. Abgrabungsmaßnahmen, Berliner Verbau / Berliner Verbau als verlorene Schalung, Baumbewässerungseinrichtungen bei Grundwasserabsenkungen u.ä.

Für den Fall, dass ein Ersatz notwendig wird, sind die Vorgaben der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

2. Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Bei allen Baumaßnahmen anfallender Oberboden ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wiederzuverwenden. Er ist zu schützen und zu pflegen, so dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1 m und einer Höhe von maximal 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit einem hohen organischen Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Bei Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen der Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

3. Rodungszeitraum und Pflege

Naturschutzrechtlich ist für die Gehölzbestände § 39 Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG zu beachten. Hiernach ist es verboten, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Ausgenommen ist geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung einer zulässigen Baumaßnahme (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BNatSchG).

4. Gesetzlicher Grenzabstand

Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen laut bayerischem Nachbarschaftsrecht ist einzuhalten. Hiernach sind Gehölze, welche über 2 m Höhe erreichen sollen, mindestens im Abstand von 2 m; Gehölze unter 2 m Höhe im Abstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze zu pflanzen.

5. Freiflächengestaltungsplan

Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

6. Freiflächen- und Gestaltungssatzung

Soweit in diesem Deckblatt keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) in ihrer jeweils geltenden Fassung maßgebend.

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss 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 gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Das Deckblatt Nr. ... wurde als Entwurf am vom Stadtrat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Deckblattes 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 Deckblattes 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 Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom das Deckblatt Nr. ... gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.....

Landshut, den

Oberbürgermeister (Siegel)

8. Ausgefertigt

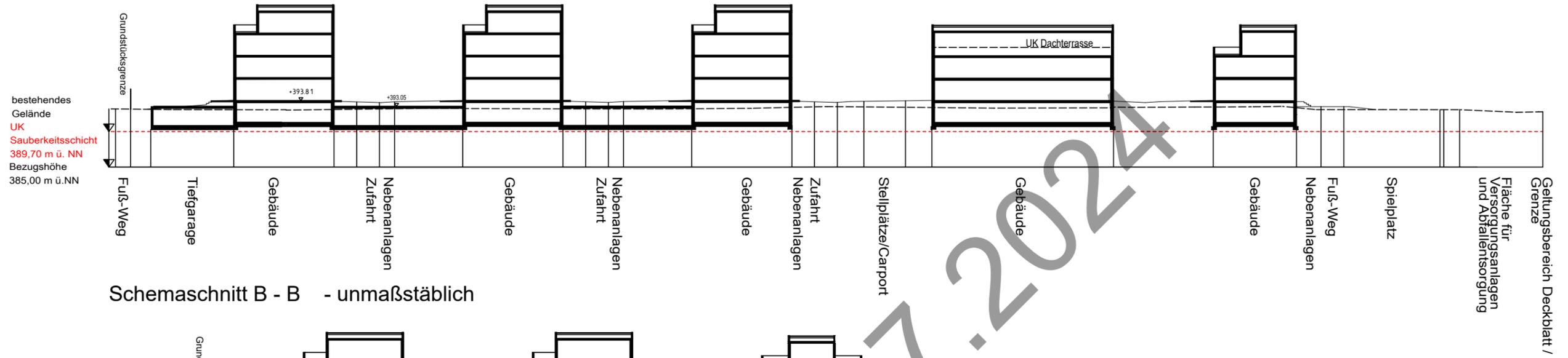
Landshut, den

Oberbürgermeister (Siegel)

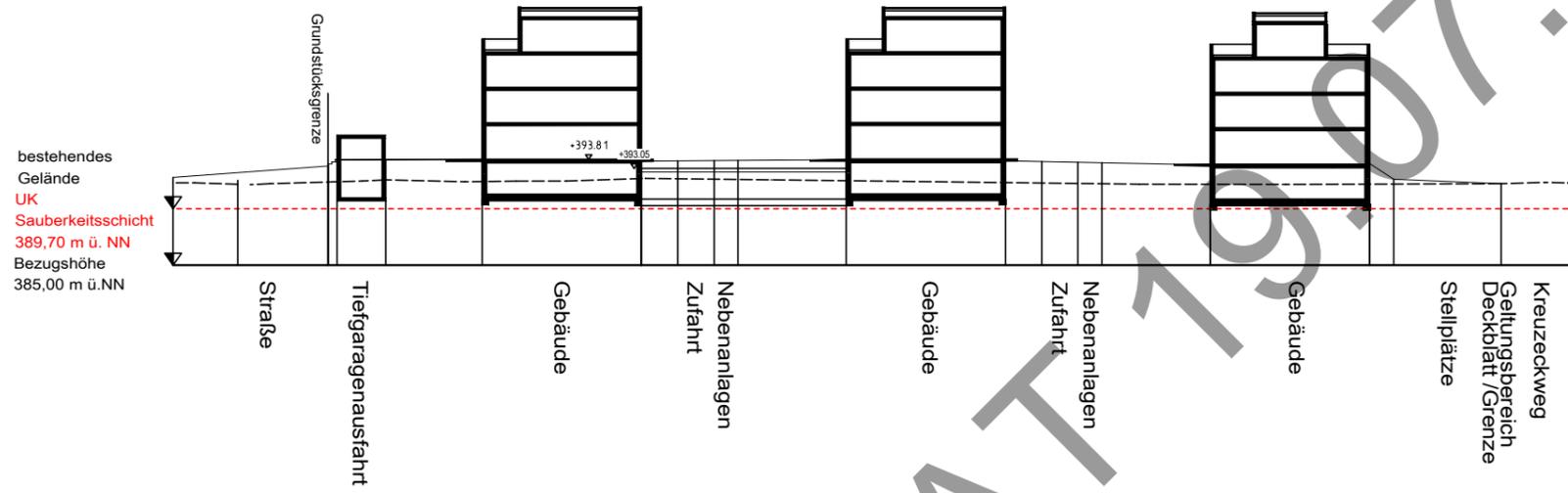
9. Der Satzungsbeschluss des Deckblattes Nr. ... wurde am gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsnachfolgen 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

G: HINWEISE DURCH SCHEMASCHNITTE Schemaschnitt A - A - unmaßstäblich



Schemaschnitt B - B - unmaßstäblich



Schemaschnitt C - C - unmaßstäblich

