



Aufgrund des §10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.09.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch §1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist und der der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BEBAUUNGSPLAN NR. 08-26/1

„Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“ Deckblatt Nr. 1

mit integriertem Grünordnungsplan
Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfs

Landshut, den
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den
Baureferat

Pflüger
Stellv. Amtsleiter

Doll
Ltd. Baudirektor

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

Landshut, den

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat gebilligt und hat gem. §13 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 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

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

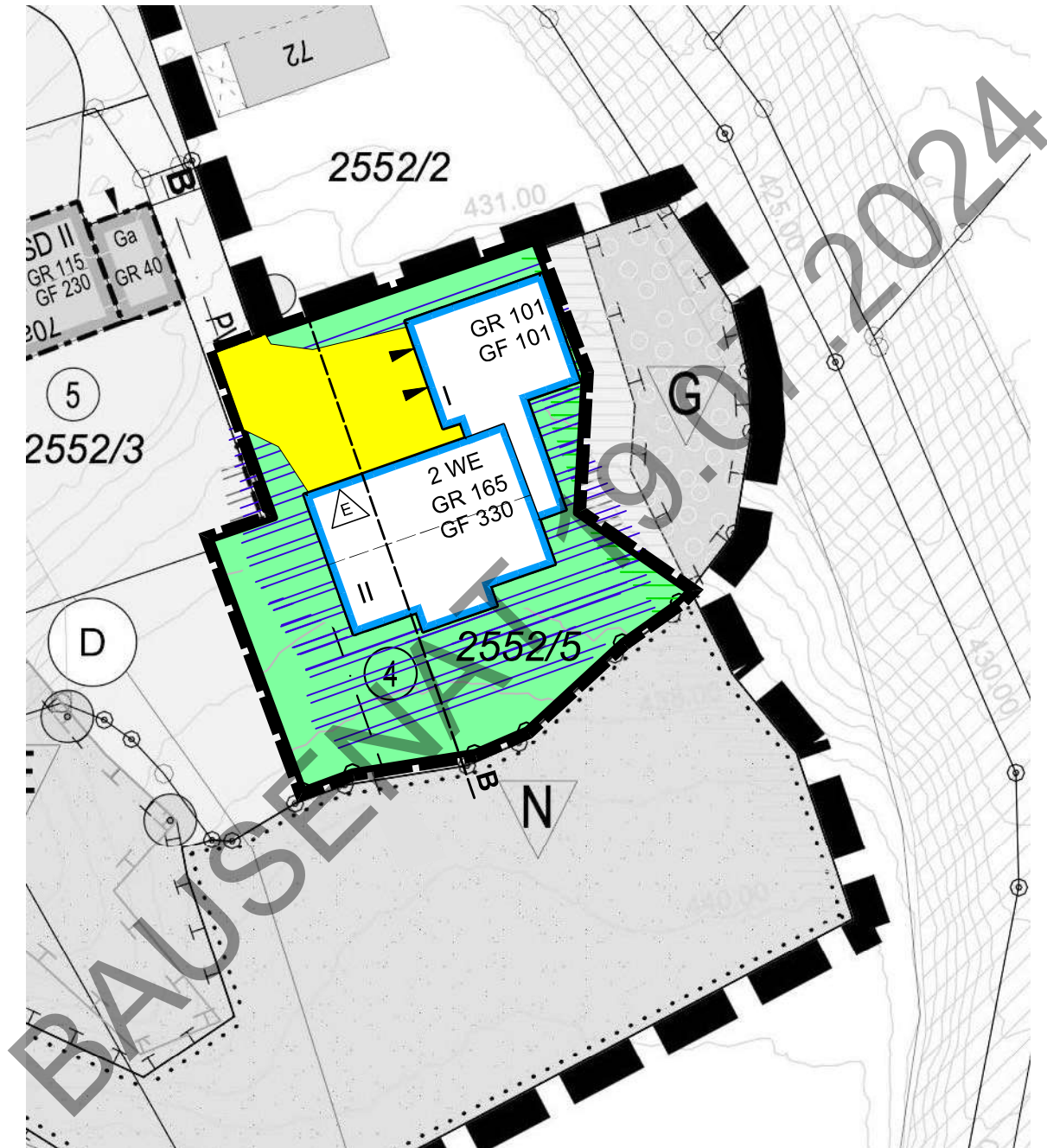
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. ... am bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattess (§9 Abs. 7 BauGB)
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1.  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 sind nicht zulässig.
(Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 2.3. GR 140 max. Grundfläche in qm, z.B. 140 qm (§ 19 BauNVO)
- 2.4. GF 200 max. Geschoßfläche in qm, z.B. 200 qm (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
- 2.5. **Zahl der Vollgeschosse**
- 2.5.1. II Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
3. **Bauweise, B**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1.  offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2.  Baugrenze
(§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- 3.3. 1 WE Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude,
z. B. 1 Wohneinheit
Bei Gebäuden mit einer Wohneinheit ist eine zweite Wohneinheit als untergeordnete
Einliegerwohnung zugelassen, welche im Stellplatznachweis nach der zum Zeitpunkt
der Antragstellung aktuellen Stellplatzsatzung (zurzeit bis 40 m² Wohnfläche)
unberücksichtigt bleiben darf.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
4. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.3.  Privatweg
5. **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 5.2.  private Grünfläche
8. **Sonstige Planzeichen**
- 8.2.  Flächen für Abgrabungen und Stützmauern (max. Höhe 1,50m)
(§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- 8.3.  Firstlinie
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

ÜBERSICHTSPLAN

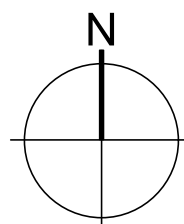
M. 1/500



M. 1/500

Landshut, den 19.07.2024

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Längenmaß 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 06/2024

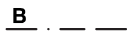
B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

9.2.  Grundstücksnummerierung

9.3.  Höhengichtlinien (1,0 m Abstand)

9.4.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

9.5.  Schnittlinie B-B

9.8.  Kronenüberhang Bäume

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Für die folgenden Festsetzungen gilt:

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).

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 diese Fassung:

0.1.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.1.3.1 Als Dachformen für Garagen und Nebengebäude sind begrünte Flachdächer, Satteldächer (DN25°-30°), Pultdächer (DN bis 12°) und Walmdächer (DN 25°-30°) zulässig.
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

0.1.3.2 Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Natursteinpflaster, Kies- und Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabfluss beiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen. (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

0.1.4 GEBÄUDE

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

0.1.4.1 Zur Ziffer 2.5.1 der Festsetzungen durch Planzeichen:
Als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse

Parzellen 4:

Dachform:

max. Wandhöhe

begrüntes Flachdach oder Walmdach
(DN 25°-30°)

Entsprechend Höhenfestlegung im
Schnitt B-B

0.1.5 IMMISSIONSCHUTZ

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

0.1.5.1 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)

Wärmepumpen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben (empfohlener Schallleistungspegel LWA $\leq$ 50 dB(A)).

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück oder auf öffentliche Verkehrsflächen geführt werden.

Hinweis: Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots)

0.1.5.2 Lichtemissionen

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 ($\Rightarrow$ für Weg- und Zugangsbeleuchtung) / max. 10 Lux ($\Rightarrow$ für Hof- und Parkplatzbeleuchtung); 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)

WA:

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.

0.2 Grünordnung

0.2.3.5 Pflanzgebot

(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die gemäß den Nrn. 0.2.3.1. ff. festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen.

Alle übrigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 08-26/1 „Südlich Haggrainer Straße-Bereich Ost“ gelten unverändert weiter. Für diese gilt:

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), und der BauNVO v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

D: HINWEISE DURCH TEXT

0.3.7. SCHUTZ DES OBERBODENS

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,50m angelegt werden. Flächenlagerungen sollten nicht höher als 1m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich zum Schutz mit einer Decksaat zu versehen.

0.3.8. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE

Im Zuge der Genehmigungsplanungen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne zu erstellen und mit den Eingabeplänen einzureichen.

Bei Anträgen im Genehmigungsfreistellungsverfahren sind die Freiflächengestaltungspläne vorab mit dem Fachbereich Naturschutz abzustimmen.

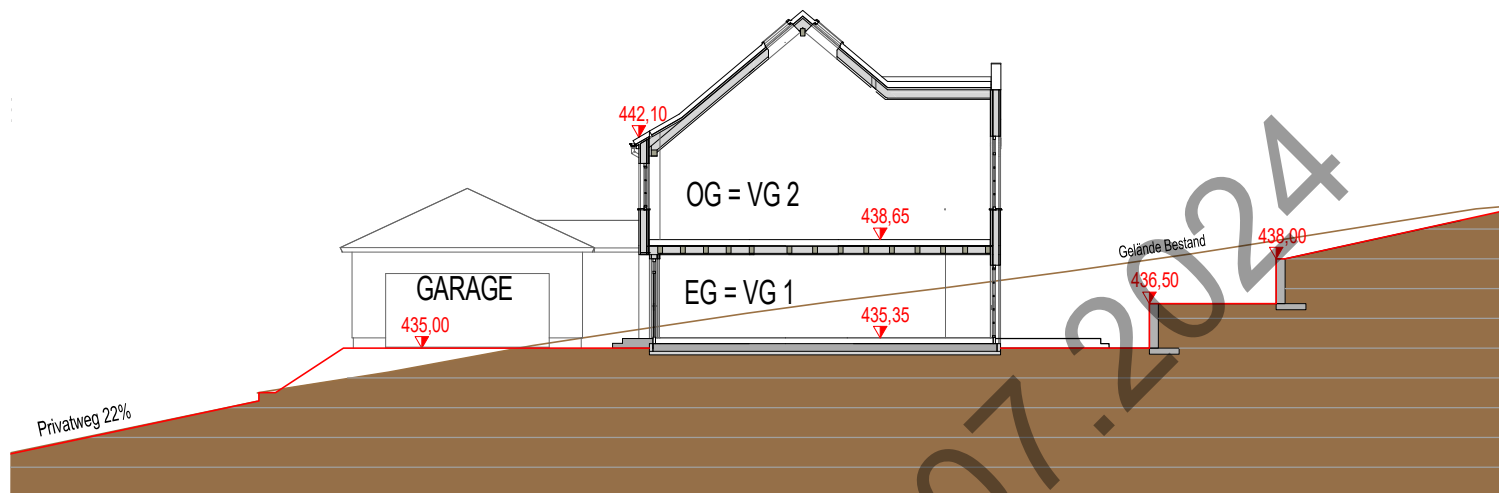
0.3.10. ERSCHLIEßUNG PRIVATWEG

Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke und der Unterhalt der Privatwege sind mittels privatrechtlicher Einigungen (Geh- und Fahrrechte, schuldrechtliche Vereinbarung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde) zu sichern.

FESTSETZUNGEN DURCH SCHNITTE GEPLANTE GEBÄUDE M. 1:200

PARZELLE 4

Schnitt B-B



Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Längenmaß 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 06/2024