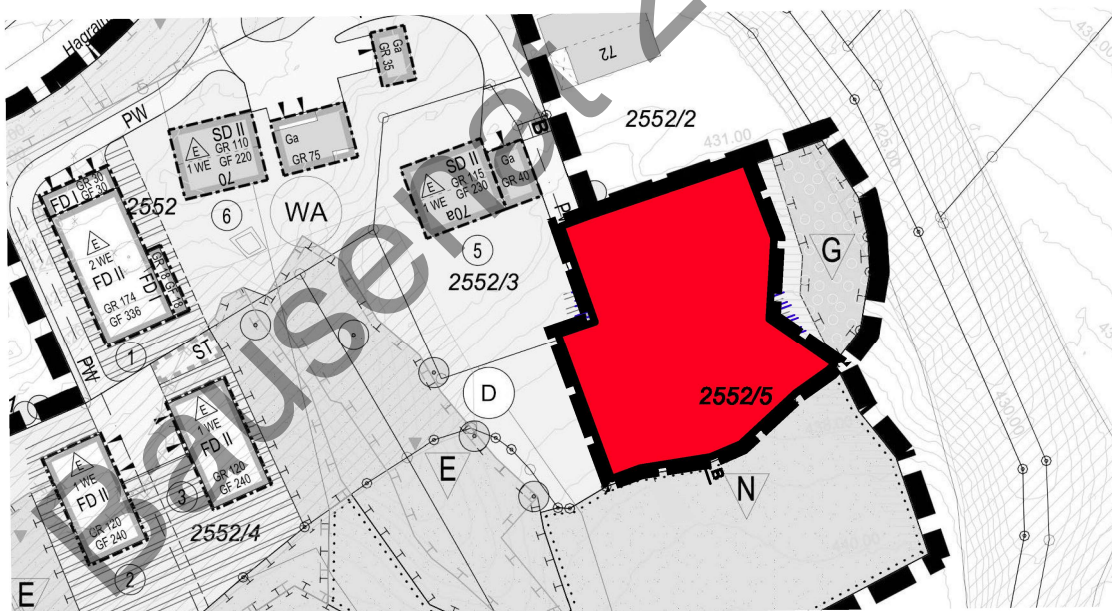


Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, 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 §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 08-26/1 „Südlich Hagrainer Straße - Bereich Ost“

mit integriertem Grünordnungsplan
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



M. 1/1000

Für die Aufstellung des Entwurfs

Landshut, den
Baureferat Bauen und Umwelt

Beck
Amtsleiter

Landshut, den
Baureferat Bauen und Umwelt

Doll
Ltd. Baudirektor

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. Das Deckblatt Nr. ... wurde als Entwurf am vom Stadtrat gebilligt.
3. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Das Deckblatt Nr. ... wurde als Entwurf am vom Stadtrat erneut gebilligt.
6. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
8. Die 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)

9. Ausgefertigt
Landshut, den

Oberbürgermeister (Siegel)

10. Der Satzungsbeschluss des Deckblattes Nr. ... 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

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes (§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 165** **max. Grundfläche in qm, z.B. 165 qm (§19 BauNVO)**
- 2.4. **GF 330** **max. Geschossfläche in qm, z.B. 330 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**
- 5.5.  **zu pflanzende Bäume**
§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
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)

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

9.2.  Grundstücksnummerierung

9.3.  Höhenschichtlinien (1,0 m Abstand)

9.4.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

9.5.  Schnittlinie B-B

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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch §4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), 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 **35°-40°**)

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 Hagrainer 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

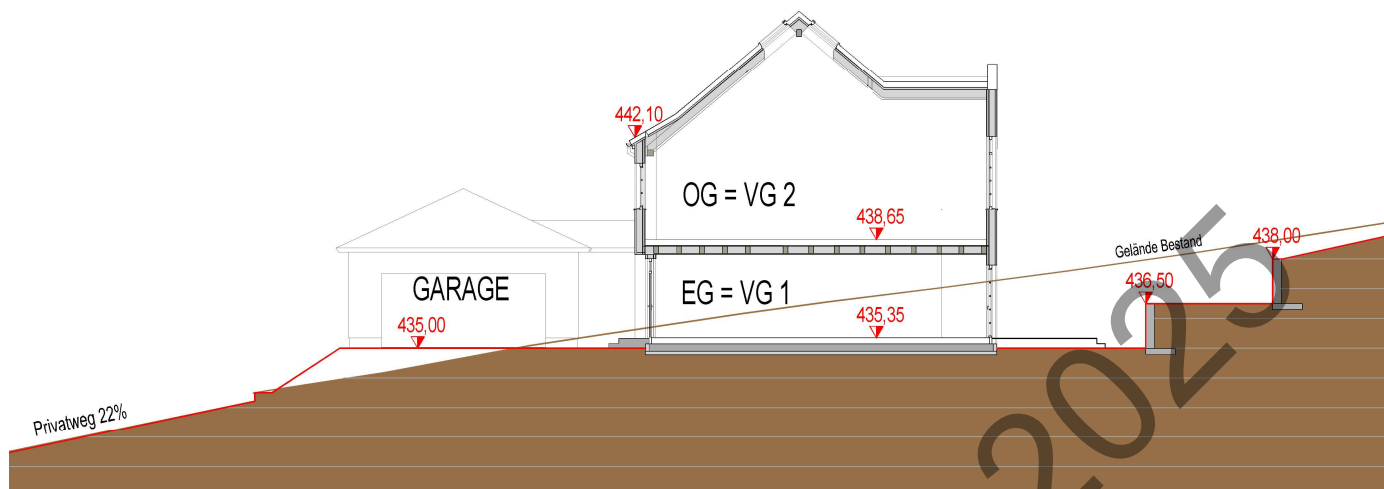
Im Zuge der Genehmigungsplanungen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne zu erstellen und mit den Eingabeplänen einzureichen.

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 Fahrtrechte, schuldrechtliche Vereinbarung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde) zu sichern.

Bausenat 21.03.2025



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)

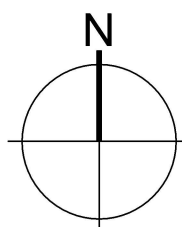
Stand der Planunterlage **03/2025**



M. 1/500

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



Landshut, den 19.07.2024

redaktionell geändert am 21.03.2025