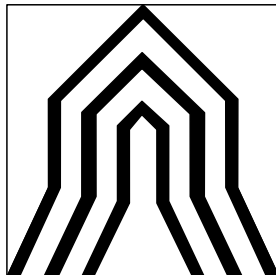


**Stadt
Landshut**

BAUREFERAT
AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG



Planung

Prof. Matthias Reichenbach-Klinke
H. Schranner Dipl.-Ing. Architekten
EGL Entwicklung und Gestaltung
von Landschaft GmbH



Entwurf

Adlkofen/Landshut, den 20.08.2010
i.d.F. vom 01.04.2011

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) 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 § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) erlässt die Stadt Landshut die Satzung

Bebauungsplan Nr.02-13

"Nahversorgungsmarkt Ecke Rennweg Luitpoldstrasse"

(Verfahren nach § 13a BauGB - Innenentwicklung)

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Landshut, den
Baureferat

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

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebilligt und hat gem. § 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

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO am den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

Oberbürgermeister

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 UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

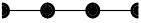
1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 u. § 16 BauNVO)

- 2.1  Sondergebiet: Nahversorgung
- zulässig: Lebensmittel-Supermarkt mit max. 1600 qm Verkaufsfläche
- 2.2  Mischgebiet
- 2.3 z.B. II Anzahl Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. 2 Vollgeschosse
- 2.4 GR z.B. 430 Grundfläche max. in m²
- 2.5  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Flachdach
- 3.3  Pultdach
- 3.4  Satteldach

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  private Verkehrsflächen
- 4.2  öffentlicher Fußweg/Radweg
- 4.3  Strassenverkehrsflächen
- 4.4  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- 5.1  öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrün
- 5.2  private Grünflächen
- 5.3  private Grünflächen, nicht eingefriedet
- 5.4  private Grünfläche, uferbegleitender Grünstreifen entlang des Hammerbaches

- 5.5  zu pflanzender Baum
- 5.6  zu pflanzender Baum mit standortverbessernden Maßnahmen gemäß Punkt D.1.2
- 5.7  zu erhaltender Baum, Schutzmaßnahmen gemäß Punkt D.1.3
- 5.8  zu entfernender Baum, zu entfernender Gehölzbestand
- 5.9  zu entfernender Baum, umzupflanzen

6. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.20 und Abs 6 BauGB)

- 6.1  Trafo-Station

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 7.2  Fläche im EG für Stellplatz oder sonstige Nutzung
- 7.3 St Stellplatz
- 7.4 z.B. $\pm 427,5$  Höhenlage in m über NN (siehe Schnittschema)
- 7.5 z.B. $\pm 0,00$  Höhenlage in m bezogen auf festgelegte Fußbodenoberkante des Supermarktes (siehe Schnittschema)
- 7.6 - - - - - 5m Abstand von der Uferkante des Hammerbaches
- 7.7  Keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 (Ausschluss von Immissionsorten nach TA Lärm)
- 7.8  Fassaden mit Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (siehe Festsetzungstexte)
- 7.9  Fassaden mit Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (siehe Festsetzungstexte)
- 7.10  Fassaden mit Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 (siehe Festsetzungstexte)
- 7.11  mit Dienstbarkeit zu sichernde Fläche (Geh.-und Fahrrecht)
- 7.12 z.B. $\frac{2,50\text{ m}}{\text{---}}$  Maßkette

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen
z.B. 898/1	Flurstücksnummer
	Bestand Hauptgebäude
z.B. A-A 	Gelände- und Gebäudeschnitte z.B A-A
-----	Abbruch bestehender Gebäude
	Buswartehäuschen

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Dachbegrünung / Photovoltaik

Die Errichtung einer Anlage zur Solarenergienutzung auf allen Dachflächen ist zulässig. Sämtliche Dachflächen, auf denen keine Anlage zur Solarenergienutzung installiert wird, sind extensiv zu begrünen.

2. Altlasten

Die Rückbau- und Aushubarbeiten im ehem. Tankstellenbereich (Luitpoldstraße 33, Fl.Nr. 2122/2) sind aufgrund möglicher Bodenverunreinigungen von einem Altlastensachverständigen zu begleiten. Anfallendes abfallrechtlich relevantes Material ist zu separieren und belastungsgemäß, nach den abfallrechtlichen Vorgaben (insbesondere Kreislaufwirtschafts-/ Abfallgesetz), zu entsorgen bzw. zu verwerten. Der beauftragte Gutachter ist spätestens 14 Tage vor Beginn der Rückbauarbeiten dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut zu benennen. Sofern im Restgrundstück bei Erdarbeiten Bodenbereiche mit geruchlich oder farblich auffälligem Material angetroffen werden, ist umgehend der Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut, Tel.: 0871/881496 zu informieren.

3. Stellplätze

Abweichend von Punkt 3.1 der Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut wird festgesetzt, dass pro 22,5m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz nachzuweisen ist. Alle übrigen Richtwerte der Anlage 1 dieser Stellplatzsatzung behalten ihre Gültigkeit.

4. Wasserrecht

Da das Grundstück nur nutzungsspezifisch aus dem Altlastenkataster entlassen wurde und aufgrund der Vornutzung nicht sichergestellt ist, dass nur völlig unbelasteter Boden vorliegt, ist für eine eventuell beabsichtigte Versickerung von Oberflächenwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Zur Verhütung nachteiliger Wirkungen wird die Erlaubnispflicht im Sinne von § 4 der Niederschlagswasserfreistellungs-Verordnung wieder hergestellt.

5. Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind an den Zufahrtsbereichen zum Markt bis zu einer Höhe von max. 3,50 m zulässig. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, bewegliche Werbung und Wechsellicht unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur für einen Anteil von 5% an der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Sonstige Werbeanlagen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

6. Kontingentierung der Geräuschemissionen

Das ausgewiesene Mischgebiet ist nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, das Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO entsprechend seiner Zweckbestimmung und der Art der Nutzungen im Sinne von §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Mischgebiet: tagsüber LEK = 53 dB(A), nachts LEK = 38 dB(A)
Sondergebiet: tagsüber LEK = 58 dB(A), nachts LEK = 43 dB(A)

Darüber hinaus gelten in Richtung der maßgeblichen Immissionsorte folgende Zusatzkontingente LEK,zus nach DIN 45691:

IO-Nr.	Name (Fassade)	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [in dB(A)]	
		tags	nachts
1	Rennweg 23 (SO)	4	4
2	Avis (SW)	3	3
3	B-Plan 02-11/4 (SO)	2	2
4	Rennweg 22 (SO)	1	1
5	Rennweg 20 (SO)	4	4
6	Fl.-Nr. 2123/5 (SW)	6	6
7	Luitpoldstraße 30b (SW)	6	6
8	Rathaus I (NW)	6	6
9	Rathaus II (NO)	5	5
10	Rennweg 25 (NO)	0	0

Die festgesetzten Geräuschkontingente gelten für die gesamten Flächen innerhalb der Fl.-Nrn. 2121/2, 2122 und 2122/2. Die Abgrenzung zwischen Mischgebiet und Sondergebiet ist definiert durch das Planzeichen 2.5 (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung).

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent LEK dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente LIK zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden. Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Bei der Überprüfung der Einhaltung der Emissionskontingente im Einzelgenehmigungsverfahren sind die nachfolgenden Regelungen, die auf der TA Lärm vom 26.08.1998 basieren, maßgebend.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente LIK je Betrieb ist gemäß DIN 45691 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $DL = 10 \cdot \log(4ps^2/s_0^2)$ mit $s_0=1m$ und $s=$ Abstand in m, durchzuführen. Als Quellhöhe ist 4m anzusetzen.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten LEK ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente LIK der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen. Innerhalb des Planungsgebietes ist der Nachweis nur für Immissionsorte im Mischgebiet und nur hinsichtlich der im Sondergebiet festgesetzten Emissionskontingente zu führen.

Im einzelnen sind die maßgeblichen Immissionsorte 1 bis 10 in der oben stehenden Tabelle der Zusatzkontingente aufgeführt.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil LIK des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert $LIK = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$ [Relevanzgrenze nach DIN 45691].

7. Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die durch Planzeichen 7.8 bis 7.10 festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer in mit Planzeichen 7.8 bis 7.10 gekennzeichneten Fassaden sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

An den mit Planzeichen 7.7 gekennzeichneten Fassaden sind Schallschutzgrundrisse derart zu planen, dass sich in den gekennzeichneten Fassaden keine Fenster oder Türen befinden, die zur Belüftung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, erforderlich sind. Verglasungselemente, die ausschließlich der Belichtung dienen, sind zulässig. Diese dürfen nur zur Reinigungszwecken geöffnet werden.

C HINWEISE DURCH TEXT

1. Zur Förderung der Energieeinsparung wird auf das "Erneuerbare Energien Wärme Gesetz", gültig seit 01.01.2009, verwiesen. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

2. Freiwillige Feuerwehr

- Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der DVGW W 405 auszurichten.
- Für die Erschließungsflächen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.

3. Denkmalpflege/Denkmalschutz

- Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art 8. Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Kampfmittel

Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten freizumessen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen.

5. Gewerbegeräusche

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente LEK bzw. die sich hieraus ergebenden Immissionskontingente LIK durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte 1 bis 10 zu führen.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

Die festgesetzten Emissionskontingente für Mischgebiet und Sondergebiet incl. Zusatzkontingente ergeben an den Immissionsorten in Summe bzw. getrennt nach Sondergebiet und Mischgebiet die folgenden Immissionskontingente:

IO-Nr.	Name (Fassade)	Immissionskontingente gesamt incl. Zusatzkontingent gem. Festsetzung		Immissionskontingente SO incl. Zusatzkontingent gem. Festsetzung		Immissionskontingente MI incl. Zusatzkontingent gem. Festsetzung	
		[in dB(A)]		[in dB(A)]		[in dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
1	Rennweg 23 (SO)	57,0	42,0	57,0	42,0	-	-
2	Avis (SW)	56,2	41,2	56,2	41,2	-	-
3	B-Plan 02-11/4 (SO)	52,0	37,0	51,1	36,1	44,8	29,8
4	Rennweg 22 (SO)	51,6	36,6	51,1	36,1	42,0	27,0
5	Rennweg 20 (SO)	53,9	38,9	53,6	38,6	41,7	26,7
6	Fl.-Nr. 2123/5 (SW)	53,4	38,4	53,3	38,3	38,4	23,4
7	Luitpoldstraße 30b (SW)	53,7	38,7	53,5	38,5	37,6	22,6
8	Rathaus I (NW)	56,5	41,5	56,4	41,4	39,9	24,9
9	Rathaus II (NO)	56,9	41,9	56,7	41,7	43,6	28,6
10	Rennweg 25 (NO)	51,7	36,7	49,3	34,3	47,9	32,9

Für einen Bauantrag, der das gesamte Planungsgebiet bzw. das gesamte Mischgebiet oder Sondergebiet umfasst, können die berechneten Beurteilungspegel des Bauvorhabens unmittelbar mit diesen Immissionskontingenten verglichen werden.

Die Größen der Kontingentsflächen betragen dabei 5.850 m² (SO) bzw. 1.180 m² (MI).

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

6. Kabeltrasse

Die Schutzzone der Kabel beträgt für Bebauung und Aufgrabungen 1 m beiderseits der Kabeltrasse. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnende Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m.

D FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

1.1 Für die Baumreihe entlang der Luitpoldstraße und des Rennwegs wird folgende Baumart festgesetzt:

Tilia cordata "Greenspire", Stadtlinde, Hochstamm, mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang: 20-25cm

Für die Baumreihe innerhalb des Parkplatzes wird folgende Baumart festgesetzt:

Acer platanoides "Cleveland", Spitzahorn, Hochstamm, mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang: 18-20cm

Für die Bäume innerhalb des MI-Gebiets kann eine der folgenden Baumarten verwendet werden:

Amelanchier lamarckii, Felsenbirne, Hochstamm, mit Ballen, 4 x verpflanzt, Stammumfang: 16-18cm

Crataegus laevigata "Paul Scaerlett", Rot-Dorn, Hochstamm, mit Ballen, 4 x verpflanzt, Stammumfang: 16-18cm

Sorbus aria "Magnifica", Mehlbeere, Hochstamm, mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang: 16-18cm

Pyrus communis "Beech Hill", Holzbirne, Hochstamm, mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang: 16-18cm

Entlang des Uferbereiches des Hammerbaches sind 6 Erlen (*Alnus incana*) und 3 Eschen (*Fraxinus excelsior*) gemäß Planzeichen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestqualität der zu pflanzenden Ufergehölze:

Hochstämme, (alle Eschen und mindestens 2 Erlen) 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm, oder Solitär, (sonstige Erlen) 3 x verpflanzt, mit Ballen, 3-4 Grundstämme, 300-350cm.

Alle Pflanzgebote gelten, soweit im Zustimmungsbereich von Leitungen und Straßen dem nichts entgegen steht.

1.2 Zur Standortoptimierung bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich befestigter Flächen und mit eingeschränktem Standraum ist für die Baumgruben und den Wurzelbereich verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat Typ B gemäß ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat je 1 Baum 12 m³, Einbautiefe mind. 120 cm, zu verwenden.

Der offene Baumscheibenbereich OK Gelände muss eine Mindestgröße von 60/60 cm aufweisen.

1.3 Zur Sicherung und Entwicklung des Wurzelraums der Bestandsbäume sind im 5m-Uferstreifen im Bereich von Rampen und Arbeitsräumen Schutzmaßnahmen gemäß FLL -Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. wie z.B. Wurzelvorhang etc. zu treffen.

2. EINFRIEDUNGEN

2.1 Einfriedungen sind nur entlang der Westgrenze, der Anlieferungszone und für die privaten Grünflächen des MI-Gebiets zulässig. Die Einfriedungen dürfen nicht im Bereich der Grünfläche gemäß Punkt A.5.4 zu liegen kommen.

2.2 Als Einfriedungen sind Holzzäune oder Metallzäune, ohne Sockel, mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

3. BELÄGE

3.1 Die privaten Verkehrsflächen der Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen, z.B. Pflaster mit Rasenfuge und Rasengittersteine zu befestigen.

3.2 Die übrigen privaten Verkehrsflächen für die Parkplatzerschließung und Andienung sind mit schwerlast- und dränfähigem Pflasterbelag zu befestigen.

4. GELÄNDEMODELLIERUNG

Geländeaufschüttungen bis zum Niveau der angrenzenden Straßenoberkante des Rennweges bzw. der Luitpoldstraße sind mit Ausnahme des Bereiches des uferbegleitenden Grünstreifens entlang des Hammerbaches gemäß Punkt A.5.4 zulässig.

Im Bereich einer 5m Abstandsfläche von der Uferkante des Hammerbaches ist das natürliche Gelände zu erhalten und es sind keine Auffüllungen oder Abgrabungen zulässig. Angrenzende Auffüllungen und Abgrabungen z.B. für die Fahrbahn der LKW- Andienung sind mit entsprechenden technischen Maßnahmen gegenüber dem Uferbereich abzugrenzen. (z.B. Abfangen von Geländeauffüllungen mit Mauerscheiben, etc.)

5. NIEDERSCHLAGSWASSER:

Soweit möglich, ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

Dabei ist zu beachten, dass der vertikale Abstand zwischen Versickerungsanlage und mittlerem, höchstem Grundwasserstand mind. 1,50m beträgt. Die Regelungen der DWA-M 153 und DWA-A 138 sind zu beachten. Außerdem ist für die Versickerung von Oberflächenwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Zur Verhütung nachteiliger Wirkungen wird die Erlaubnispflicht im Sinne von § 4 der Niederschlagswasserfreistellungs-Verordnung wieder hergestellt.

Sollte die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich sein, ist dieses in die Kanalisation einzuleiten. Die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung für diesen Fall ist mit den Stadtwerken Landshut abzustimmen.

E HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Ausgleichsflächen und Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im Vorfeld wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung überprüfte. Diese hat ergeben, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet ist.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB nicht erforderlich.

2. Private Grünflächen

Belagsflächen in den privaten Grundstücksflächen sind auf das notwendige Maß zu minimieren.

Farbig stark auffällige Beläge oder bituminös gebundene Flächen sind zu vermeiden.

Die Grundstückseigentümer können im Einzelfall mit gesondertem Bescheid gem. §178 BauGB verpflichtet werden, binnen 12 Monaten nach Fertigstellung der Gebäude die Festsetzungen umzusetzen.

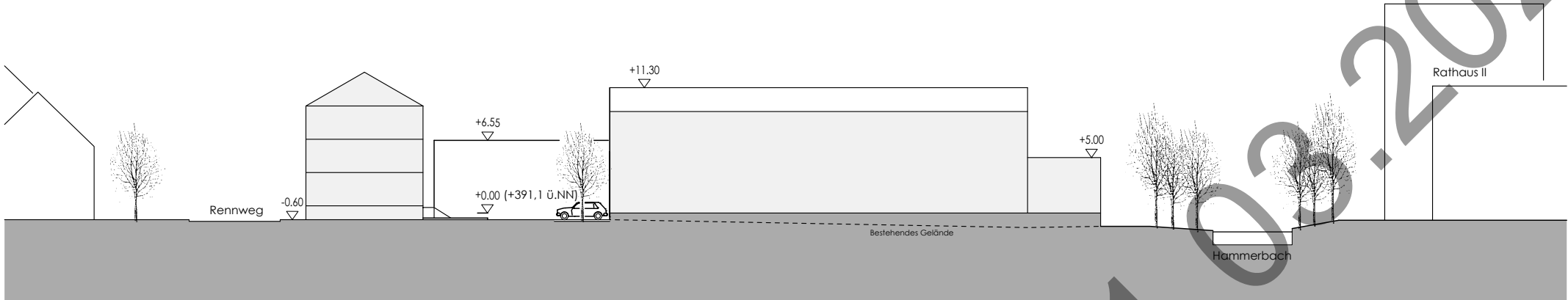
3. Freiflächengestaltung

Für die Gestaltung der Freiflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne möglichst im Maßstab 1:200 zu fertigen. Die Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil der Bauanträge und mit diesen einzureichen.

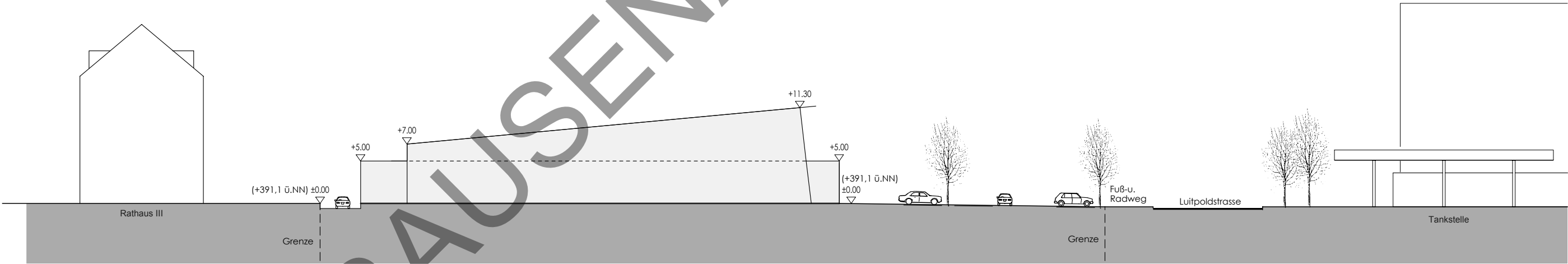
4. Bestehende Gehölze

Zum Schutz der als zu erhalten festgesetzten Bäume werden im Rahmen der Baugenehmigung Auflagen zur Durchführung entsprechender technischer Maßnahmen erteilt, die bei der Bauausführung zu beachten sein werden.

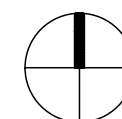
FESTSETZUNGEN DURCH SCHEMASCHNITTE



SCHNITT A-A M 1:500



SCHNITT B-B M 1:500



LAGEPLAN M 1:1000