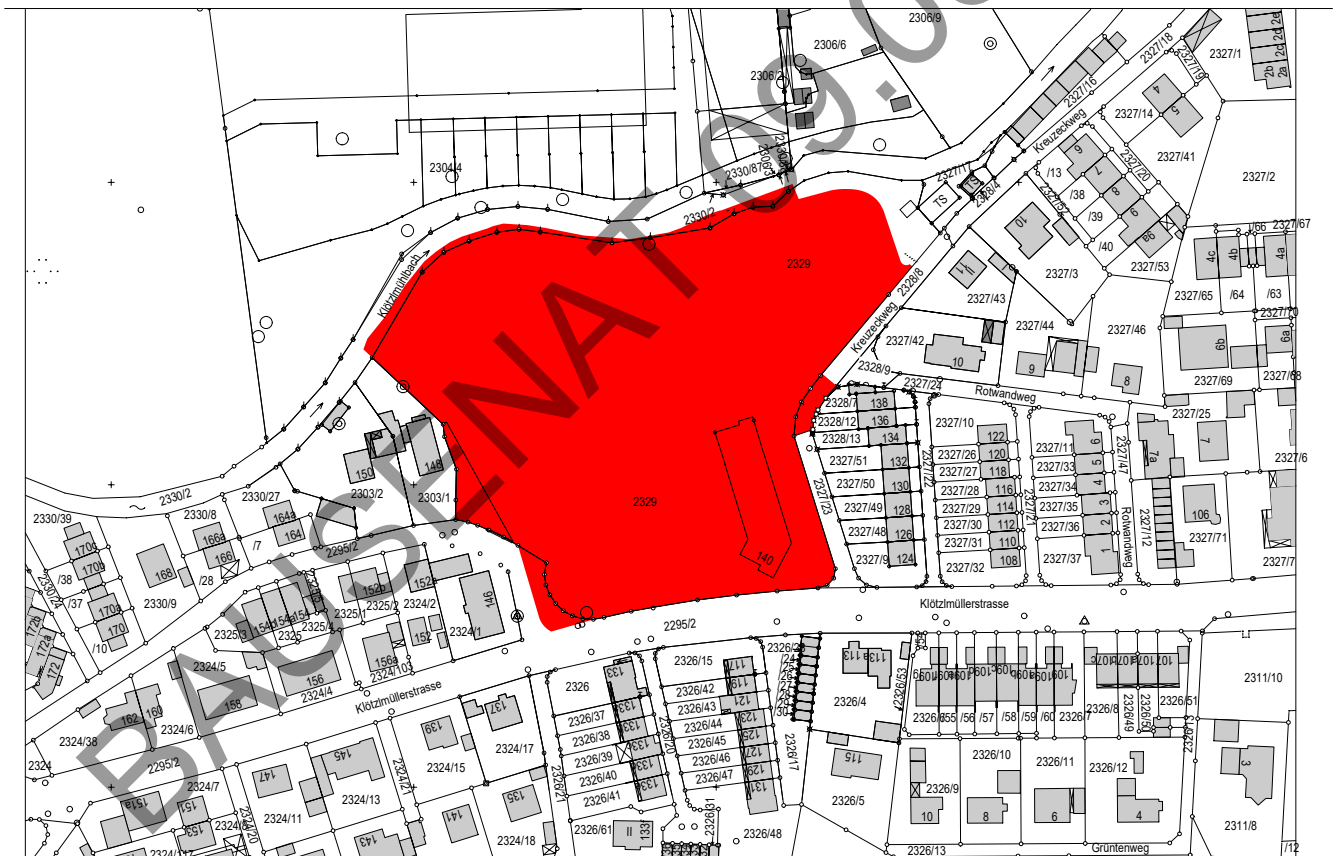


Aufgrund des § 10 Abs. 1 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt 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), die zuletzt 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) geändert worden ist, 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 Entwurfs

Landshut, den 09.05.2025
Referat Bauen und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den 09.05.2025
Referat Bauen und Umwelt

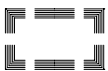
Pflüger
stv. Amtsleiter

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 Nr. 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)

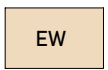
4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

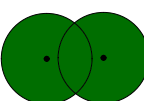
5. Verkehrsflächen

(§ 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 Pflweg, 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 1. oder 2. Wuchsordnung zu
pflanzen auf nicht unterbauten Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 9.2  Baum 3. Wuchsordnung zu pflanzen
auf unterbauten Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 9.3  Hecken, freiwachsend oder geschnitten
zu pflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 9.4  Eingrünung privater Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 9.5  Gehölzbestand entlang des Bachlaufs
(Uferstreifen) zu erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b 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
4.2 und 4.3 der textl. Festsetzungen

11. Sonstige Planzeichen

- 11.1  Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 11.2  mit Leitungsrechten 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 Flachdach mit Dachterrasse oder begrünt
Dachneigung max. 5°
(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)
- 11.5 ST privater Stellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 11.6 2 ST- CS Zahl privater Stellplätze Carsharing
z.B. 2 Stück (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 11.7 CP Carport (§ 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  Fläche f. Einrichtungen zum Mobilitäts-
konzept, z.B. (Alternativ-)Standort 1
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- 11.11  393,20 max. Höhe geplantes Gelände
z.B. 393,20 m ü. NN
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 11.12 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)
- 11.13 10 WE max. Zahl der Wohnungen in Wohn-
gebäuden
z.B. 10 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

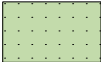
6. Flächen für Versorgungsanlagen / Abfallentsorgung

(§ 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  temporäre Aufstellflächen Mülltonnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

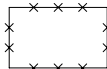
- 7.1  private Grünfläche, keine Einfriedung zulässig
- 7.2  private Grünfläche, Einfriedung zulässig
- 7.3  privater Spielplatz
- 7.4  öffentliche Grünflächen

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  vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- 1.7  Eigentümerstellplätze
- 1.8  private Behindertenstellplätze

2. Sonstiges

- 2.1 z.B. **4.00** Maßzahl in Metern, z.B. 4,00 m
- 2.2  geplanter Gebäudeabbruch
- 2.3  **392,20** Höhe bestehendes Gelände z.B. 392,20 m ü.NN
- 2.4  A **Schnittebene**
- 2.5 **LA-0001** Biotop LA 0001-009 "Klötzlmühlbach" (§9 Abs. 6 BauGB)
- 2.6  Baum, Bestand zu entfernen
- 2.7 **B** Biotopbaum (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 2.8  **P10Q**
P10T Grundwasser-Meßstelle z.B. **Pegel 10 - Quartär**
Pegel 10 - Tertiär
- 2.9  Tiefgaragenrampe, eingehaust

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 die §§ 12 u. 13 des Gesetzes v. 23.12.2024 (GVBl. S. 605) u. § 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).

1. 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.

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 in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden. Die max. zulässige über- und unterbaute Fläche beträgt:
für die Baufelder 1 - 6: 4.400 m², für die Baufelder 7 - 9: 1.825 m² und für die Baufelder 10 - 12: 3.350 m²

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Loggien und Terrassen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

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. Sichtschutzwände sind bis zu einer Breite von max. 2,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Vollständig vorge setzte Balkone sind unzulässig.

3.2 Dachterrassen (§9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs.1 Nr. 1 BayBO)

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

3.3 Begrünung der Dächer (§9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem 2-Schicht-Aufbau (Aufbaustärke 12 cm) bestehend aus Drän- und Substratschicht mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern, Gräsern zu erstellen.

3.4 Begrünung der Tiefgarage (§9 Abs. 4 BauGB, 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. An Baumstandorten ist die Substratschicht um 30 cm zu erhöhen. Ausgenommen sind hiervon die Fahr- und Aufstellflächen für die Feuerwehr.

3.5 Stellplätze und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den hierfür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut sind im freien Wohnungsbau je Wohneinheit ab 40 m² Wohnfläche 1,25 Kfz-Stellplätze und je Wohneinheit bis 40 m² Wohnfläche 0,83 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Generell sind 2,20 Fahrradstellplätze je Wohneinheit zu schaffen.

3.6 Nutzung erneuerbarer Energien und Klimaschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden auf mind. 50 % der Dachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen vorzusehen. Ausgenommen sind Dachflächen bzw. Teilflächen v. Dächern, auf denen Solaranlagen technisch nicht umsetzbar sind oder als Dachterrasse genutzt werden.

3.7 Technische Aufbauten (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Technische Aufbauten auf den Dächern (z.B. PV-Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsgeräte u.ä.) sind bis zu einer Höhe von max. 1,50m zulässig. Sie sind im Maß ihrer Höhe von der Dachkante abzurücken.

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

4.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Nr. 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

4.2 In den gem. Planteil festgesetzten Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 64/54 dB(A) Tag/Nacht ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (offenbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nach DIN 4109 nur zulässig,

- wenn entweder die betroffenen Räume über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (Beurteilungspegel ≤ 64/54 dB(A) Tag/Nacht) belüftet werden können oder
- wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. Schallschutzloggia, Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade) nachgewiesen werden kann, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.

Abweichend von Satz 1 sind in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien o.Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel (LA,m) v. nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.

Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB (A) tags oder 49 dB (A) nachts überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB (A) tags / nachts nicht überschritten wird, belüftet werden kann. Bei der Auswahl der Lüftungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass auch durch den Betrieb der Lüftungseinrichtung selbst, der je nach Nutzung des Raumes erforderliche Innenpegel im schutzbedürftigen Aufenthaltsraum sichergestellt wird.

Die Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Einhausung der Rampen hat ein Schalldämmmaß von $RW = 25$ dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Deckblattes Nr. 1 entsprechen. Zum Schutz vor Lärm sind die Wände und Decken der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt innenseitig schallabsorbierend auszuführen.

Tiefgaragen-Lüftungsöffnungen sind so anzuordnen, dass vom Rand von Abluftschächten/-öffnungen der Tiefgarage bis zum Rand von schutzbedürftigen Nutzungen (Fenster v. Schlaf- u. Aufenthaltsräumen; Außenwohnbereiche wie Terrassen / Balkone / Loggien; Aufenthaltsbereiche im Freien wie Spielplätze / Spielwiesen / Sitzgelegenheiten) ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten wird. Sie sind auch außerhalb der festgesetzten Umgrenzung für die Tiefgaragen (siehe Festsetzung durch Planzeichen 11.8) bis zu einer Abmessung von max. 1,00m x 2,00m zulässig. Maschinell erfasste Tiefgaragenabluft ist über Dach in die freie Luftströmung abzuleiten. Lärmerzeugende Teile von Tiefgaragenlüftungsanlagen sind im Gebäude anzuordnen und von Lüftungs- bzw. Absaugkanälen sowie vom Baukörper schwingungstechnisch zu entkoppeln.

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 v. 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.

Alle geräuschemittierenden Anlagenteile u. Aggregate sind entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Deckblattes Nr. 1 zu errichten.

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, max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung. Zu verwenden sind dabei Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- u. Blaulicht wie z.B. bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin). 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 nicht zulässig. Ausgenommen ist dabei explizit die Weihnachtsbeleuchtung. Leuchtmittel mit weniger als 50 Lumen bleiben hierbei außer Acht.

Auffüllungen und Abgrabungen (§ 9 Abs.3 BauGB)

Geländeauffüllungen sind nur konstruktionsbedingt zulässig zur Gewährleistung der Zugänglichkeit der Gebäude u. 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 Profilangleichungen, sind unzulässig.

D: TEXTLICHE HINWEISE ZUR BEBAUUNG

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 d. 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.

Immissionsschutz - Lichtemissionen

Bei der Beleuchtung der privaten u. öffentl. Flächen des Planungsgebietes wird empfohlen, möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen und, soweit mit den Belangen der öffentlichen Sicherheit vereinbar, die Beleuchtungszeiten mit Zeitschaltuhren zu regulieren.

Baugrund

Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen wird auf den Geotechn. 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.

Sollte eine Einleitung von Niederschlagswasser ins Kanalnetz notwendig werden, ist zur Reduzierung der dortigen Belastungen jedoch für diese Einleitungen grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser zu realisieren und es sind ausreichend dimensionierte und geeignete NW-Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ab 100 m² versiegelter einzuleitender Fläche pro Grundstück ein Volumen von mind. 15 ltr./m² anzusetzen. Die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt und beträgt i.d.R. 1 - max. 5 l/s je Grundstück (abhängig von der Größe der Einleitungsflächen). 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, Sachgebiet 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, der Vodafone Deutschland GmbH und der Deutschen Telekom. Diese Anlagen sind bei Bautätigkeiten zu schützen, zu sichern bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umlegungen 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- und 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)

Für das Gebiet wurde mit Bescheid der Stadt Landshut vom 13.12.2012 der Sanierungsplan vom 23.11.2012 genehmigt. Für die Baufelder im stark kontaminierten Bereich wurde im Sanierungsplan 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. 11.12 - 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 üNN ansteigen, ist eine dann notwendig werdende Bauwasserhaltung gemäß Hinweis Ziffer 7 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- u. 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 Bayer. 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. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
- 2.2 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Wuchsklasse (Stammumfang 18 - 20 cm) oder 1 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 mind. 20-25 cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung von gleicher Stückzahl und Qualität zu ersetzen.
Insbesondere die Gehölze entlang des Klötzlmühlbachs (Biotop LA-0001) sind während der gesamten Bauphase vor Beschädigung zu schützen. Hierzu ist nach der Geländeauffüllung ein fest im Boden verankerter Bretterzaun im Kronenbereich zzgl. 1,50 m zu errichten. Während der Vogelbrutzeit dürfen die Gehölze entlang des Klötzlmühlbachs nicht durch Strahler beleuchtet werden.
- 2.4 Zu verwendende Gehölze auf nicht unterbauten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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.
Auf nicht unterbauten Flächen sind mind. 30 % Bäume der 1. Wuchsordnung zu verwenden.
Mindestpflanzqualität:
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 250 - 300 cm;
Hecken: für Einfriedungen als Schnitthecke, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100 cm
freiwachsende Laubhecke sowie Sträucher in den Randbereichen: 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100 - 125 cm
- 2.5 Zu verwendende Gehölze auf überwiegend unterbauten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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: 3. Wuchsordnung, Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 200 - 250 cm
Großsträucher: Solitär, 2 x verpflanzt, Höhe 175 - 200 cm
Hecken: für Einfriedungen als Schnitthecken, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100 cm
freiwachsende Hecken oder Sträucher, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100 - 125 cm
- 2.6 Zu verwendende Gehölze für Kinderspielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Bei der Anlage privater Kinderspielplätze dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, die in der Bekanntmachung d. Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit am 17. April 2000 als giftig gekennzeichnet wurden.

3. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 Gebäudebrüter:
Vor dem Abriss des im Süden des Geländes befindlichen Gebäudes ist durch eine Fachperson eine Kartierung zum Bestand an Gebäudebrütern und Fledermausarten durchzuführen.
Hinweis: Ob und wenn ja in welchem Umfang ein Ausgleich für zerstörte Habitate besteht, wird im Rahmen einer Einzelfallanordnung durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Landshut festgelegt. Die Erfassung erfolgt im Winterschlaf und in der aktiven Phase bis nach der Wochenstubenzeit Ende September.
- Biotophäume:
Die gekennzeichneten Gehölze entlang des Klötzlmühlbachs sind während der gesamten Bauphase vor Beschädigungen zu schützen. Hierzu ist nach der Geländeauffüllung ein fest im Boden verankerter Bretterzaun im Kronentraufbereich zzgl. 1,50m zu errichten. Die Gehölze entlang des Klötzlmühlbachs dürfen während der Vogelschutzzeit nicht durch Strahler beleuchtet werden.

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 je Baum zu versehen. Im Bereich befestigter Flächen u. mit eingeschränktem Standraum ist zur Standortoptimierung für die Baumgruben verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat gemäß Typ B ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat je Baum 12 m³, Einbautiefe mind. 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 festgesetzten u. 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- und 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 u. 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 v. Gruben, Brüchen u. 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- u. Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung sowie 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, mind. 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.

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)

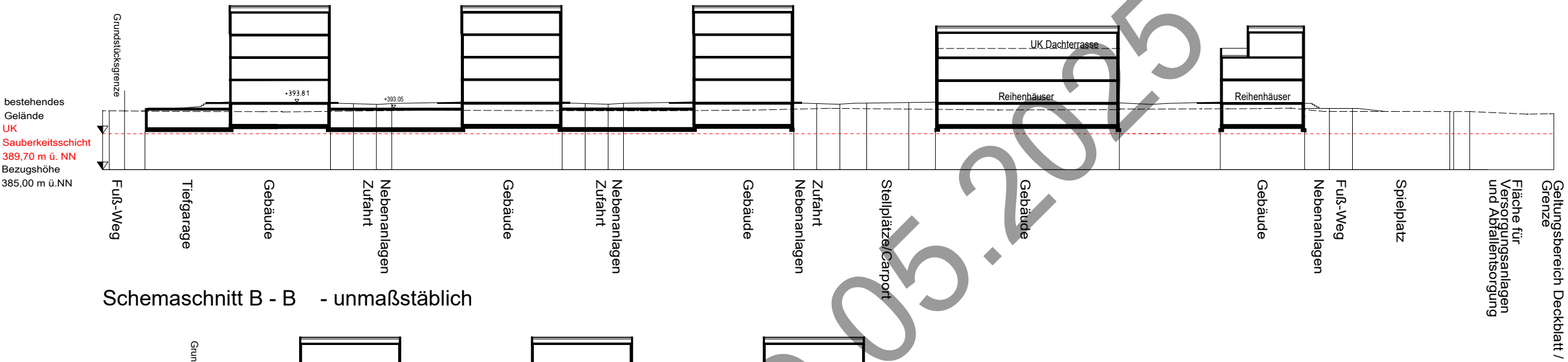
9. Der Satzungsbeschluss des Deckblattes Nr. ... wurde am gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der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

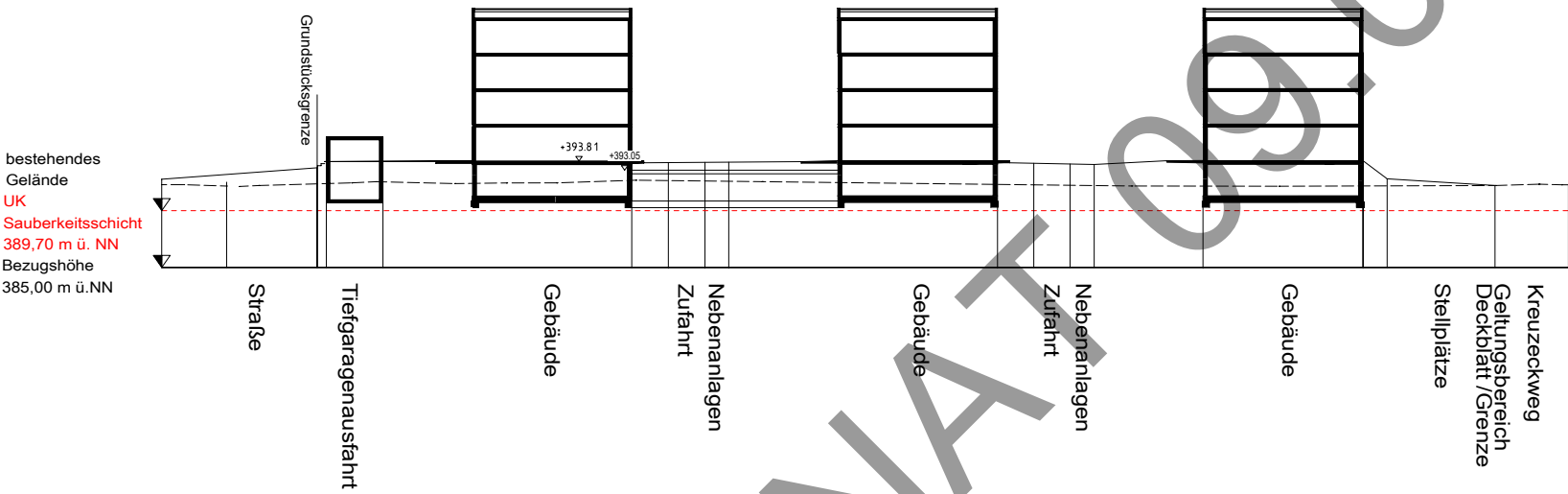
Oberbürgermeister (Siegel)



G: HINWEISE DURCH SCHEMASCHNITTE Schemaschnitt A - A - unmaßstäblich



Schemaschnitt B - B - unmaßstäblich



Schemaschnitt C - C - unmaßstäblich

