

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586) 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 § 5 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), erlässt die Stadt Landshut die Satzung

BEBAUUNGSPLAN NR. 02-8

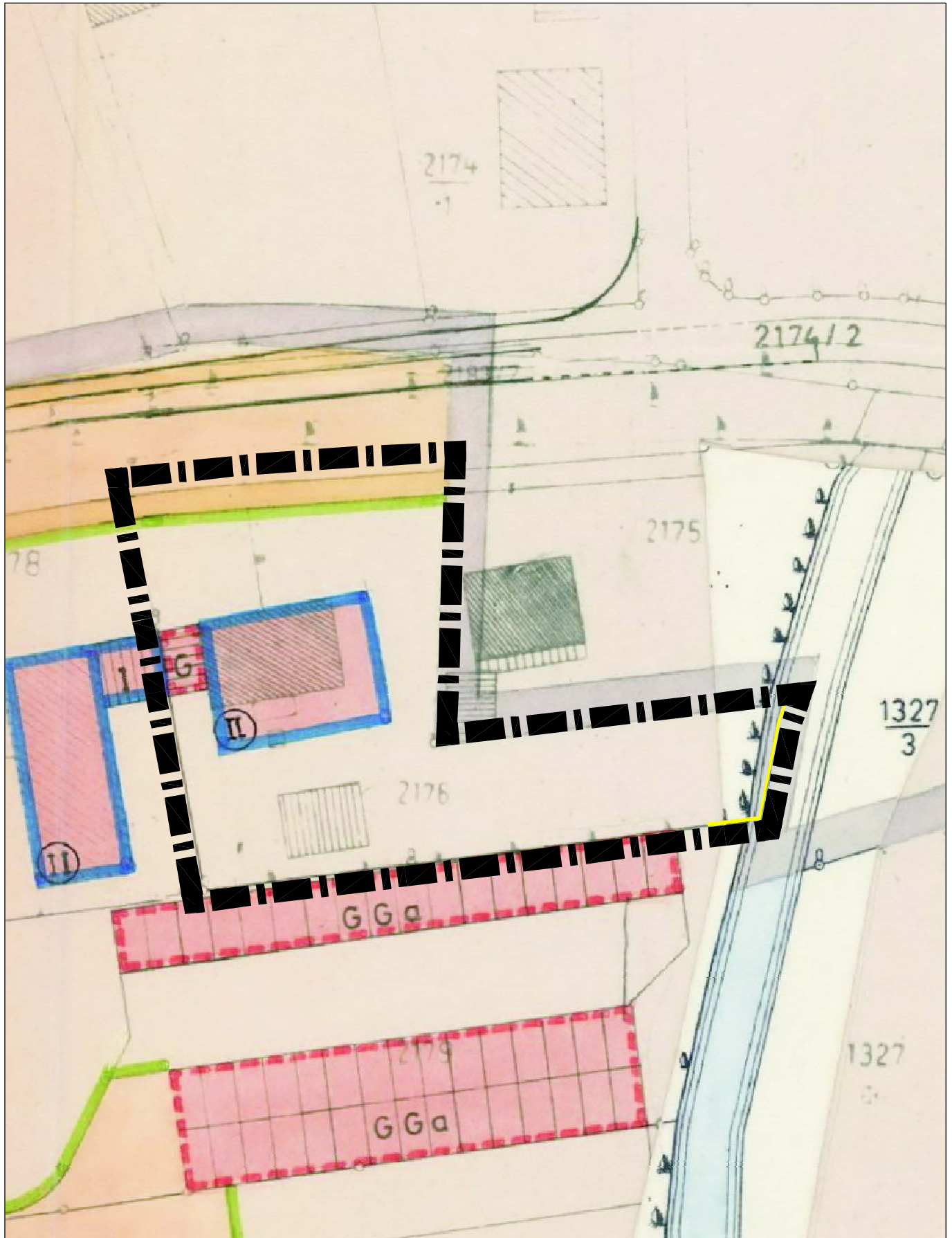
"WATZMANNSTRASSE-KLÖTZLMÜLLERSTRASSE- SYLVENSTEINSTRASSE"

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 11

Planung:

PLANTEAM
Mühlenstraße 6
84028 Landshut
Tel. 0871/9756722

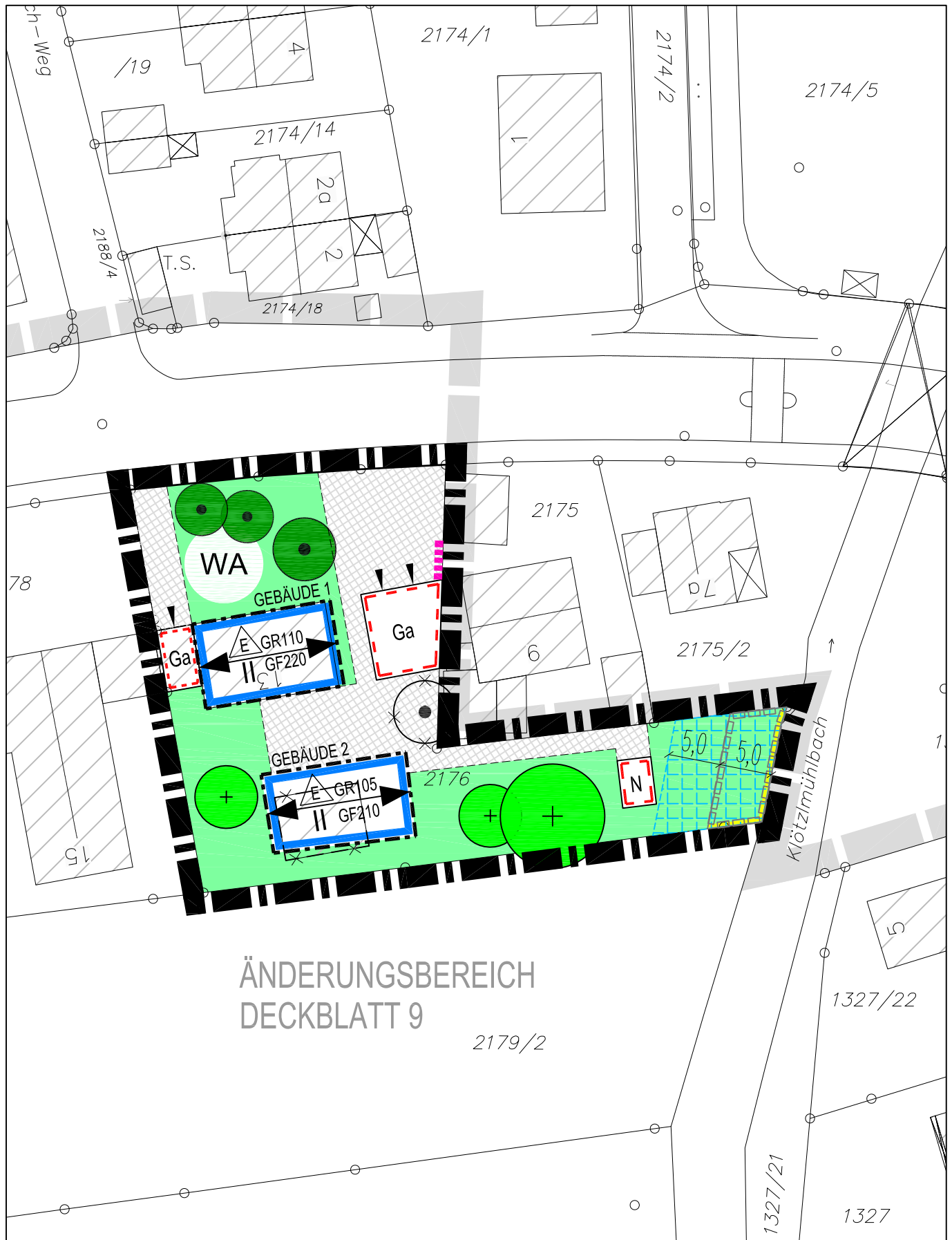
RECHTSKR. BEBAUUNGSPLAN (AUSSCHN.)



M. GELTUNGSBEREICH D 11

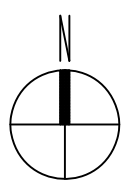
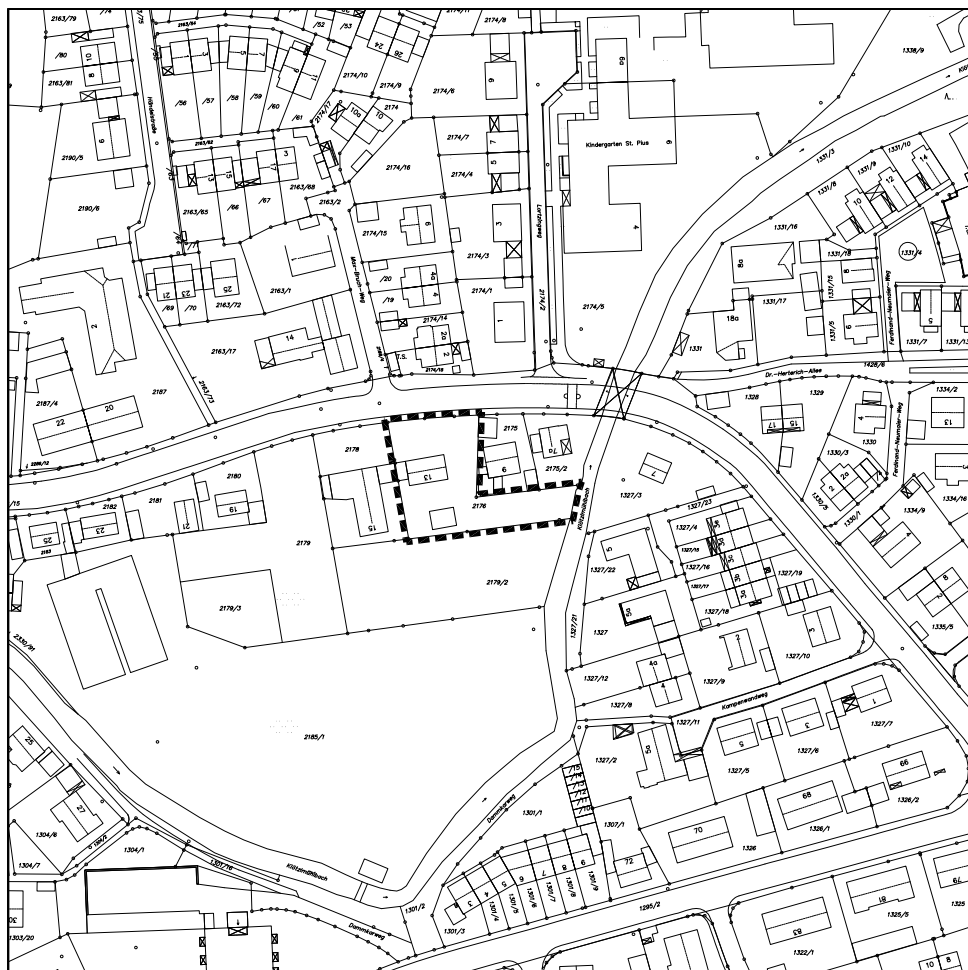
M 1:500

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 11



M 1:500

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 2500


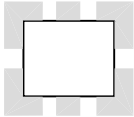












Maßstab 1:500

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Längenmaße und Höheangaben in Metern!
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F
der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)


Landshut, den
Stadtplanungsamt

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN







- 1.1.  Umgrenzung Deckblatt Nr. 11
- 1.2.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1.  **Allgemeine Wohngebiete**
(§ 4 BauNVO)
- 2.2. z.B. GR 110 max. Grundfläche
- 2.3. z.B. GF 220 max. Geschoßfläche
- 2.4. **Zahl der Vollgeschosse**
-  max. zwei Vollgeschosse in der Form E+I
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1.  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2.  Baugrenze
- 3.3.  Firstlinie
4. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1.  private Verkehrs- und Erschließungsfläche
Anlage von Stellplätzen zulässig
5. **Grünflächen**
- 5.1.  private Grünfläche, Garten
- 5.2.  zu erhaltender Baum, privat
- 5.3.  zu pflanzender Baum, privat
- 5.4.  bestehender Baum, privat, zu entfernen

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

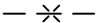

- 6.1.  Flächen mit Maßnahmen zur Gewässerentwicklung gemäß Festsetzung 0.2.1.3. entsprechend dem Gewässerentwicklungskonzept der Stadt Landshut

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1.  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 7.2.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 7.3.  Nebengebäude
- 7.4.  Lärmschutzwand, Höhe = 1,80 m bezogen auf bestehendes Gelände
Die Lärmschutzwand ist vor der Nutzung der Gebäude zu erstellen.
Eine Verlängerung der Lärmschutzwand bis zur Grundstücksgrenze ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7.5.  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 7.6.  Einzäunung unzulässig

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 8.1.  Abzubrechendes Gebäude
- 8.2.  Baubestandsflächen

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

0.1. BEBAUUNG

0.1.1. GESTALTUNG DES GELÄNDES

Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

- 0.1.1.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Zulässig sind Geländeanschüttungen und -abgrabungen bis zu 50 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.

0.1.2. EINFRIEDUNGEN

Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

- 0.1.2.1. Art: Holzzäune mit senkrechter Lattung; zwischen den Grundstücken sind auch Zäune aus Maschendraht zulässig;
- 0.1.2.2. Höhe: straßenseitige Begrenzung:
Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,20 m.
- 0.1.2.3. Hecken: Ebenso sind freiwachsende und geschnittene Hecken mit einheimischen Gehölzen zulässig. Mögliche Arten sind:
- | | | |
|---------------------|---|---------------|
| - Acer campestre | - | Feldahorn |
| - Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| - Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| - Ligustrum vulgare | - | Liguster |
- Zu den Verkehrsflächen hin sind diese in geschnittener Form, bis max. 1,20 m zulässig. In den übrigen Bereichen entweder in geschnittener oder in freiwachsender Form. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 0.1.2.4. Sockel: Unzulässig.

0.1.3. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

- 0.1.3.1. Als Dachformen für Garagen und Nebengebäude sind begrünte Flachdächer zulässig.
- 0.1.3.2. max. zulässige Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude gemäß Art. 6 BayBO
- 0.1.3.3. Garagen und Nebengebäude sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung im Bebauungsplan zulässig.

0.1.4. GEBÄUDE

Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

- 0.1.4.1. Zur Ziffer 2.5. der Festsetzungen durch Planzeichen
Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und Obergeschoß (II)
Zulässige Dachform: Satteldach, Dachneigung für Gebäude 1: 40 - 45°, für Gebäude 2: 15 - 20°
Wandhöhe max. 6,0 m

0.1.5. ZAHL DER WOHN-EINHEITEN

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

- 0.1.5.1. Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 WE zulässig.

0.1.6. VERLEGUNG DER VERSORGUNGSLEITUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 0.1.6.1. Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. für Wasser, Strom und Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

0.1.7. VERSICKERUNG

- 0.1.7.1. Dachflächen: Das auf die Dachflächen entfallende Niederschlagswasser wird über Mulden oder in Rigolen versickert. Bei einer Rigolenversickerung ist der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) von 1,00m einzuhalten.
- 0.1.7.2. Verkehrs- und sonstige Wegeflächen sind über Mulden zu versickern. Sollte dies nicht vollständig möglich sein, ist das restliche dazugehörige Niederschlagswasser in die Kanalisation einzuleiten.

0.2. Grünordnung

0.2.1. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

0.2.1.1. Vorhandene Gehölze

Die nach Planzeichen 5.2. dargestellten Gehölze sind nach Möglichkeit dauerhaft zu erhalten und standortgerecht zu entwickeln. Die vorhandenen Bäume sind während der Baumaßnahme fachgerecht zu schützen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

0.2.1.2. Gehölzpflanzungen

Die nach Planzeichen 5.3. festgesetzten Gehölze sind zu pflanzen und standortgerecht zu entwickeln. Abweichungen in der Lage sind bei Einhaltung der Anzahl zulässig. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden. Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

0.2.1.3. Gewässerentwicklung

Festsetzung von Entwicklungsmaßnahmen entsprechend dem Gewässerentwicklungskonzept der Stadt Landshut (Büro Linke&Kerling, Bericht v. 28.08.2008):

- vorhandenen Grünland-Pufferstreifen verbessern: ausreichende Breite gewährleisten, in der Regel beidseits 10 m - extensive Grünlandnutzung anstreben, alternativ auch langfristige Flächenstilllegungen, Sukzessionsflächen und Aufforstung von Galeriewäldern auf bis zu 50% der Fläche wünschenswert
- standortfremde Gehölze am Ufer und Gehölzbestände in der Aue zu standortgerechten Ufergehölzsäumen und Feuchtwäldern umbauen
- geschlossene oder nicht fachgerechte Uferverbauungen (Bauschutt etc.) entfernen, bei Bedarf durch offene fachgerechte oder ingenieurbioologische Ufersicherungen ersetzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

0.2.2. BELÄGE

0.2.2.1. Die privaten Verkehrsflächen wie Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen, z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Kiesflächen zu befestigen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Bay. BO Art. 7)

D: HINWEISE DURCH TEXT

0.3.1. WASSERWIRTSCHAFT

Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten.

Mit hohen Grundwasserständen ist zu rechnen. Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in das städtische Kanalnetz ist gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Das auf die Dachflächen entfallende Niederschlagswasser wird über Mulden oder in Rigolen versickert. Bei einer Rigolenversickerung ist der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) von 1,00m einzuhalten. Verkehrs- und sonstige Wegeflächen sind über Mulden zu versickern. Sollte dies nicht vollständig möglich sein, ist das restliche dazugehörige Niederschlagswasser in die Kanalisation einzuleiten.

Bei der Versickerung sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten. Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen sind die Arbeitsblätter DWA-A 138 und DWA-M 153 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den angrenzenden Klötzlmühlbach ist unzulässig.

Die oben genannten Regelwerke sind bei folgenden Quellen zu beziehen:

DWA - Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Kundenzentrum, Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef. Internet: www.atv.de

0.3.2. DENKMALSCHUTZ

Es ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Art. 8 DSchG

Auffinden von Bodendenkmälern

1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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.

0.3.3. ALTERNATIVE ENERGIEN

Zur Förderung der Energieeinsparung wird auf das "ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (EEWärmeG)", gültig seit 01.01.2009 , verwiesen. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

0.3.4. GRÜNORDNUNG

Die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut ist zu beachten.

Der Beschluß zur Änderung 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

Die Bebauungsplanänderung 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 am die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Nach Abschluß des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluß der Bebauungsplanänderung 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.