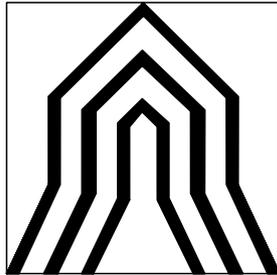


**Stadt  
Landshut**

BAUREFERAT  
AMT FÜR  
STADTENTWICKLUNG  
UND STADTPLANUNG



Planung

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

Entwurf

Adlkofen/Landshut, i.d.F. vom 11.02.2011  
Redaktionell geändert am 19.05.2011

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.08-25/Deckblatt 9

### "Östlich Heilig Blut"

### mit integriertem Grünordnungsplan

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  Allgemeine Wohngebiete  
Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 ("Wohngebäude") BauNVO zulässig
- 2.2 z.B. II Anzahl Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. 2 Vollgeschosse
- 2.3 GR z.B. 430 Grundfläche max. in m<sup>2</sup>
- 2.4 GF z.B. 1210 Geschossfläche max. in m<sup>2</sup>

### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Baulinie
- 3.3  Flachdach begrünt
- 3.4  Flachdach als Terrasse
- 3.5  Anbauzone für gedeckte Terrassen
- 3.6  Einzelhaus
- 3.7  Einzelhaus/Doppelhaus

### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  private Verkehrsflächen
- 4.2  öffentlicher Fußweg
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.4  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.5  verkehrsberuhigter Bereich
- 4.6  Garagenzufahrt

## 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

---

- 5.1  öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- 5.2  öffentliche Grünflächen,  
mit besonderer Zweckbestimmung: beabsichtigtes Landschaftsschutzgebiet
- 5.3  private Grünfläche als Ökokontofläche der Stadt Landshut /  
beabsichtigtes Landschaftsschutzgebiet
- 5.4  private Grünflächen, nicht eingezäunt
- 5.5  private Grünflächen, eingezäunt
- 5.6  private Grünflächen, Zweckbestimmung: Pflegeweg
- 5.7  zu pflanzender Baum
- 5.8  zu erhaltender Baum, mit tatsächlich vorhandener Krone
- 5.9  zu fällender Baum
- 5.10  zu pflanzendes Gehölz

## 6. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.20 und Abs 6 BauGB)

---

- 6.1  Wertstoffsammelstelle

## 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

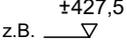
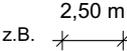
---

- 7.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen), sowie zusätzliche Ausgleichsfläche, die aufgrund der Eingriffe durch die Rodung 2010 nachzuweisen ist
- 7.2  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.3  Fläche mit Bindungen zur Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## 8. Sonstige Planzeichen

---

- 8.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- 8.2  Stützmauer
- 8.3  Böschung
- 8.4 St Stellplatz privat
- 8.5 z.B.  Höhenlage in m über NN
- 8.6 z.B.  Maßkette
- 8.7  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

---

-  bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. 898/1 Flurstücksnummer
-  Bestand Hauptgebäude
-  Bestand Nebengebäude
-  Abbruch bestehender Gebäude
- z.B. A-A  Gelände- und Gebäudeschnitte z.B AA
-  Baum Bestand außerhalb des Geltungsbereichs
-  Gehölz Bestand
-  Höhenlinien Bestand
- z.B. ② Parzellenummer
-  Grundstücksgrenze
-  Treppenanlage
-  Mischwasserkanal DN 700

## B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

1. Zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Parzelle bzw. Doppelhaushälfte: max. 2 WE
2. Dächer
  - Flachdächer der Hauptgebäude mit Gründachaufbau bzw. begehbare Dachterasse
  - Dächer der Anbauzone als Flachdach, alternativ Glasdach oder Blecheindeckung, Neigung max. 7 Grad
3. Fassadengestaltung: Fassade glatt verputzt, Farben weiß bis helles grau
4. Das Baugrundgutachten der Kraft-Dohmann-Czeslik Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH vom 22.10.2010 wird ebenso Teil der Festsetzungen, wie die baufachliche Stellungnahme der Kraft Dohmann Czeslik Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH "Standstabilitätsberechnungen zu den Baugrubenböschungen und Bewertung der Hangstabilität" vom 17.11.2010. Die in dem Baugrundgutachten und in der baufachlichen Stellungnahme vorgeschlagenen Maßnahmen sind in der Bauausführung zu beachten.

5. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluß auf militärische Altlasten freizumessen.

6. Das Eindringen von Stau-, Schichten- und Sickerwasser in die Gebäude ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zu verhindern (z.B. weiße Wanne)

## 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. Die privaten Verkehrsflächen der Parzellen 13 und 14 könnten von Fahrzeugen für die Müllentsorgung mit benutzt werden. Daher wird empfohlen, bei der Erstellung dieser Flächen eine Befahrbarkeit mit 16t anzusetzen.

3. An das Plangebiet grenzen Flächen der Agrarwirtschaft an. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Belästigungen durch Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen in Kauf genommen werden.

4. Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebes von Heizölverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art.30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

## D FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

---

### 1. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

#### 1.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche/private Grünfläche der Stadt Landshut (Festsetzungen durch Planzeichen 5.2 und 5.3) mit der besonderen Zweckbestimmung: "beabsichtigtes Landschaftsschutzgebiet", ist in ihrer Nutzung als extensive Wiesenfläche mit 2-maliger Mahd zu erhalten. Eine Intensivierung der Nutzung ist nicht zulässig, als maximal mögliche extensive Weidenutzung ist die Schafbeweidung zulässig. Auf Dünger und Pestizide ist zu verzichten.

Für die Bereiche der öffentlichen/privaten Grünfläche der Stadt Landshut mit der besonderen Zweckbestimmung: "beabsichtigtes Landschaftsschutzgebiet" sind Hochbauten, Nebengebäude und sonstige Einrichtungen und Ausstattungen wie z.B. Kinderspielbereiche nicht zulässig.

Die Straßenbegleitgrünfläche ist als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen.

Für die zu pflanzenden Bäume entlang der geplanten Erschließungsstraße wird folgende Art festgelegt:  
Acer platanoides 'Cleveland' - Spitzahorn

Für die übrigen zu pflanzenden Bäume stehen Arten aus der Liste unter Punkt D.2 der textlichen Hinweise zur Auswahl. Für die Pflanzungen zur besseren Eingrünung des nördlichen Wertstoffhofes können Arten aus der Liste unter Punkt D.2 der textlichen Hinweise ausgewählt werden.

Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm

In den vorhandenen Baumbestand und neu zu pflanzende Feldhecken sind insgesamt 10 Nistkästen für Vögel (Heckenbrüterarten) und 10 Quartierskästen für Fledermäuse anzubringen.

## 1.2 Vorhandene Gehölzfläche:

Das vorhandene Gehölz südwestlich des Planungsgebietes ist dauerhaft zu erhalten und mittel- bis langfristig zu einem artenreichen, standortgerechten Laubgehölz zu entwickeln und umzubauen. Bei Pflegearbeiten sollen v.a. die vorhandenen Birken durch andere Laubgehölze ersetzt werden, mit den Hauptbaumarten Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Rotbuche (*Fagus silvatica*).

Ausfallende Gehölzbestände (Windwurf, Frostschäden etc.) sind durch Nachpflanzungen vollständig zu ersetzen.

## 1.3 Ausgleichsflächen

Folgende Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung werden festgesetzt:

- Pflanzung von Feldgehölzen und Einzelbäumen entlang des vorhandenen geschlossenen Gehölzbestandes
- Entwicklung und dauerhafte Erhaltung eines vielfältigen und gestuften Waldmantels aus standorttypischen Laubgehölzen und Waldsaumes durch vegetationstechnische Maßnahmen sowie geeignete Pflegemaßnahmen mit einer Durchschnittsbreite von 10 m
- Anbringung von Nistkästen in vorhandenen Baumbestand

## 1.4 Private Grünflächen

Bei den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Flächen der Bauparzellen sind je 250 m<sup>2</sup> mindestens ein Laubbaum, heimischer Art, oder Obstbaum zu pflanzen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Parzellen Nr. 7 bis 13 ist eine zusammenhängende Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen heimischer Art, v.a. Heckenbrüterarten, auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Die entsprechende Pflanzliste für diese Anpflanzungen mit Artenauswahl, Qualitäten und Pflanzdichte: siehe Begründung Kapitel 5.5.2

Die Pflanzgebote gelten, soweit im Zustimmungsbereich von Leitungen und Straßen dem nichts entgegen steht. Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen sind frei zu halten. Die festgesetzten begrünter Dächer sind als extensive Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10 cm, einem 2-schichtigem Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu erstellen.

## 2. EINFRIEDUNGEN

Mögliche Einfriedungen sind zum Straßenraum hin nur Holz- oder Metallzaun, an den übrigen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzaun. Zulässig sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20m zum öffentlichen Straßenraum und maximal 1,80 m an den übrigen Grundstücksgrenzen. Alle Zaunarten sind ohne Sockel auszubilden. Stützmauern sind zulässig gemäß Einschrieb im Bebauungsplan.

Weiterhin sind Einfassungen als Hecken mit einheimischen Laubgehölzen 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, Höhe mind. 1,00 m bis max. 1,20 m zulässig. In den übrigen Bereichen entweder in geschnittener oder in freiwachsener Form (max. 1,80m Höhe)

## 3. BELÄGE

Die privaten Verkehrsflächen wie Stellplätze und Garagenzufahrten sowie der östliche Park- und Mehrzweckstreifen des verkehrsberuhigten Bereiches sind zu pflastern.

Versickerungsfähige Beläge sind nicht zulässig.

## 4. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGS- UND DRAINAGEWASSER

Das gesamte Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten. Im Zuge der Baumaßnahmen zu den einzelnen Gebäuden sind Drainagen entsprechend dem Baugrundgutachten vom 22.10.2010 zu verlegen. Das Drainagewasser ist in jeder einzelnen Parzelle in belüfteten Sammelschächten aufzufangen und mittels einer Pumpe über Rückstauenebene dem Mischwasserkanal zuzuführen. Die Ausführung dieses Anlagenteils wird durch die Stadtwerke Landshut festgelegt. Die Anlagen zur Beseitigung des Drainagewassers können auch im Endzustand der Gebäude weiter betrieben werden.

## E HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

---

### 1. Ausgleichsflächen und Umweltprüfung

Die für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsfläche von 1.734 m<sup>2</sup> wird auf der öffentlichen Fläche südlich der Parzelle 14 innerhalb des Planungsumgriffes nachgewiesen.

(Berechnung der Ausgleichsflächenbedarfes siehe Begründung, Teil Umweltbericht)

Im Rahmen des Umweltberichtes (Teil der Begründung) werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

### 2. Öffentliche Grünflächen

Für die zu pflanzenden Bäume außerhalb des Straßenbegleitgrüns stehen folgende Arten zur Auswahl:

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Malus communis - Apfel
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Obstbaumhochstämme

Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm

Für die zu pflanzenden Strauchgehölze zur Eingrünung des nördlichen Wertstoffhofes stehen folgende Arten zur Auswahl:

- Acer campestre - Feldahorn
- Amelanchier ovalis - Felsenbirne
- Carpinus betulus - Hainbuche als Heckenpflanze
- Cornus mas- Kornelkirsche
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Prunus spinosa - Schlehe

Mindestqualität der zu pflanzenden Sträucher: verpflanzte Sträucher, 60-100 cm

### 3. Private Grünflächen

Die Grundstückseigentümer können im Einzelfall mit gesondertem Bescheid gem. §178 BauGB verpflichtet werden, binnen 12 Monaten nach Fertigstellung der Gebäude die Festsetzung gem. Ziff.1.4 umzusetzen.

Belagsflächen in den privaten Grundstücksflächen sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Farblich stark auffällige Beläge oder bituminös gebundene Flächen sind zu vermeiden.

### 4. GELÄNDEMDELLIERUNGEN

Die Geländemodellierung für die einzelnen Bauparzellen hat sich an den Schemaschnitten zu orientieren. An den unbebauten Grundstücksgrenzen sind keine Sockel zulässig.

### 5. 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.

# FESTSETZUNGEN DURCH SCHEMASCHNITTE

