

Textliche Festsetzungen 06-25/1

1 Allgemeine Vorschriften

§ 1 Rechtsgrundlage

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, 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 Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und Text, den nachrichtlichen Übernahmen, der Begründung mit Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 10.06.2011 sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 12.10.2009.

§ 3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Festsetzungen durch Text

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.
- (2) Für Abstandsflächen, die von den Vorschriften der BayBO abweichen, gelten die sich aus der Planzeichnung ergebenden Abstandsflächen. Im Übrigen gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

§ 5 Nebenanlagen, Einfriedungen und Stellplätze

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Fahrradabstellanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- (2) Einfriedungen sind entsprechend der Planzeichnung und ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Einfriedungen auf öffentlichen Grünflächen sind nicht zulässig.
Die Höhe von Einfriedungen ist bis maximal 2 m zulässig.
- (3) Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 6 Gestaltungsfestsetzungen

- (1) Dächer
 - 1 Als Dachform sind in der Planzeichnung Flachdächer festgesetzt.
 - 2 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Dächern zulässig.
Solaranlagen müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren und seitliche Abstände von 3 m zu den Gebäudekanten einhalten, soweit sie nicht in die Dachfläche integriert sind.
 - 3 Dachaufbauten und Glasbelichtungselemente sind bis max. 2 m über der Dachabdichtung zulässig.
 - (2) Stadtbild
 - 1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Dabei ist die Summenwirkung mehrerer Anlagen zu beachten. Werbung mit Blink- oder Wechsellichtern ist nicht zugelassen.
 - 2 Behälter für Abfall und Reststoffe sind in die Gebäude zu integrieren. Freistehende Tonnen, Container oder sonstige Behälter sind nicht zulässig.
 - 3 Versorgungsleitungen dürfen ausnahmslos nur unterirdisch geführt werden.
-

§ 7 Grünordnung

- (1) Bepflanzung
 - 1 Einzelbäume
 - 1.1 Ritter-von-Schoch-Straße
Anzahl gem. Festsetzung durch Planzeichen
Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verschult, Stammumfang 25-30 cm
Pflanzliste 1:
Robinia pseudoacacia ‚Bessoniana‘ (Robinie)
 - 1.2 Liesl-Karlstadt-Weg und Fuß- und Radweg
Anzahl gem. Festsetzung durch Planzeichen
Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verschult, Stammumfang 25-30 cm
Pflanzliste 2:
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie) oder
Aesculus carnea ‚Briotii‘ (Scharlach-Roßkastanie)
 - 1.3 Stellplatzflächen
Anzahl gem. Festsetzung durch Planzeichen
Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verschult, Stammumfang 25-30 cm
Pflanzliste 3:
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie) oder
Aesculus carnea ‚Briotii‘ (Scharlach-Roßkastanie)
 - 1.4 Exerzierwiese (für spätere Nachpflanzungen)
Pflanzqualität: Hochstamm, 5x verschult, Stammumfang 30-35 cm
Pflanzliste 4:
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie) oder
Aesculus carnea ‚Briotii‘ (Scharlach-Roßkastanie)
 - 2 Wurzelraum
Pflanzung in einer min. 9 m² großen und mind. 1,5 m tiefen durchwurzelbaren Fläche
 - 3 Substrat
Substrat gemäß ZTV-Vegtra Mü
 - 4 Die Baumpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 - 5 Rasen/Wiese
Rasen- Wiesenflächen und Baumscheiben sind als kräuterreiche Wiese anzulegen und zu entwickeln.
Saatgut: RSM 2.4 Gebrauchsrasen - Kräuterrasen

-
- (2) Sonstige Festsetzungen Grünordnung
- 1 Dachbegrünung
alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen
Gründach, extensiv, Mindestaufbau: 10 cm
 - 2 Baumschutz
Bäume auf den Stellplatzflächen sind mit Anfahrschutz (Baumschutzbügel) zu schützen
 - 3 Unterflurbaumroste
Die Wurzelräume von Bäumen in befestigten Flächen sind mit Unterflurbaumrosten in einer mindestens 9 qm großen und mindestens 1,5 m tiefen durchwurzelbaren Fläche zu schützen.
 - 4 Versickerung Oberflächenwasser
Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen (Verkehrs- und Parkplatzflächen) kann gem. NWFreiV versickert werden.
Dazu ist das Niederschlagswasser wenn technisch möglich oberirdisch über die sog. belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden, Sickerbecken) alternativ in Riegeln zu versickern.
 - 5 Stellplätze sind mit haufwerkporigem Betonsteinpflaster mit Rasenfuge (wasserdurchlässiger Gesamtaufbau) zu befestigen.
 - 6 Zu befestigende Flächen sind wasserdurchlässig anzulegen, die Flächenversiegelung ist zu minimieren.
 - 7 Ausgleichsfläche
Entwicklungsziel: Magerrasen mit Großbaumpflanzung
Maßnahmen:
 - Abmagerung Rasenfläche durch Sandeintrag,
 - Grüngutentnahme
 - kein Einsatz von Düngemitteln
 - Mahdregime
 - Baumpflanzungen, s. a. § 7, (1)(s. a.: Umweltbericht)
 - 8 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist zu beachten.
-

3 Hinweise durch Text

(1) Artenschutz

Aufgrund der geänderten Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzes darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen Oktober und Februar. Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Niederbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 43 Abs. 8 Satz 1 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 62 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den Verboten des § 42 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

(2) Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

(3) Brandschutz

Die erforderliche Löschwassermenge ist über das öffentliche Wassernetz sicherzustellen.

Die Erschließung der geplanten Flächen ist unter Beachtung der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sicherzustellen.

(4) Abfallbeseitigung

Zur Beseitigung von Abfällen ist die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut zu beachten.

(5) Versickerung

Bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der dazugehörigen technischen Regeln und Merkblätter, insbesondere des DWA-Arbeitsblatts A 138 und –Merkblatts M 153, ist die Versickerung gesammelten Niederschlagswassers erlaubnisfrei.

Sonstige Gestattungsverfahren wie z. B. das Verfahren zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis im Sinne des § 8 WHG, Art. 15 des BayWG sind neben dem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren mit eigenen Antragsunterlagen durchzuführen.

(6) Hindernisse im Boden

Es können sich aufgelassene Heizkanäle und andere unterirdische Versorgungsbauwerke im Plangebiet befinden, die auch Altlasten beinhalten können.

(7) Altlasten

Abfallrechtlich relevantes Material ist zu separieren und belastungsgemäß nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Sofern bei Erdarbeiten Bodenbereiche mit geruchlich oder farblich auffälligem Material angetroffen werden, sind alle vorzunehmenden Schritte zu dokumentieren und umgehend das Amt für Öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, der Stadt Landshut zu informieren sowie das Wasserwirtschaftsamt Landshut einzuschalten.

(8) Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung wird auf das „ErneuerbareEnergienWärme-Gesetz (EEWärmeG)“, gültig seit 01.01.2009, verwiesen. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

(9) Immissionsschutz

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.

Die Errichtung und der Betrieb von Sportanlagen wird nach den Regelungen der 18. BImSchV beurteilt.

(10) Verkehrsflächen

Die Gliederung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

(11) Baumschutz

Während der Bauzeit ist die DIN18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Bestandsbäume sind während der Bauzeit in der Ausdehnung der Baumkrone mit einem geschlossenen Bretterzaun, Höhe mindestens 2 m zu schützen.

(12) Freiflächengestaltung

Die Gestaltung der Gebäudevorbereiche muss in Abstimmung mit dem öffentlichen Straßenraum erfolgen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizugeben.

(13) Maßentnahme

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
