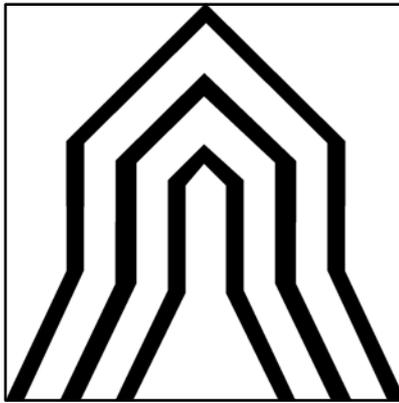


**Stadt
Landshut**

BAUREFERAT
AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG



**BEBAUUNGSPLAN 09-15/5 GRÜNORDNUNGSPLAN
GEBIET STEINLECH
„ZWISCHEN AM HIENDL UND AM STEINLECH“**



Übersicht
M 1/2500

Bebauungsplan

10.06.2005

in der Fassung vom 19.03.2010
redaktionell geändert am 10.06.2011

büro für architektur + stadtplanung

jakob oberpriller, dipl.ing. univ., architekt BDA, reg.baumeister
am schöllgraben 18, 84187 hörmannsdorf
tel:08702/91480 fax:91339 mail@oberprillerarchitekten.de

Grünordnungsplan

10.06.2005

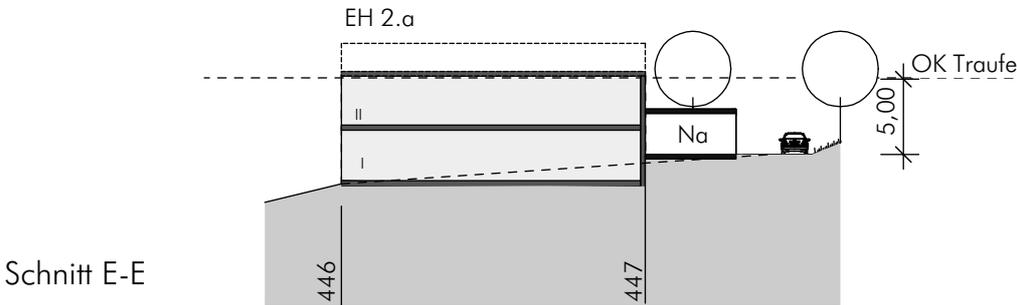
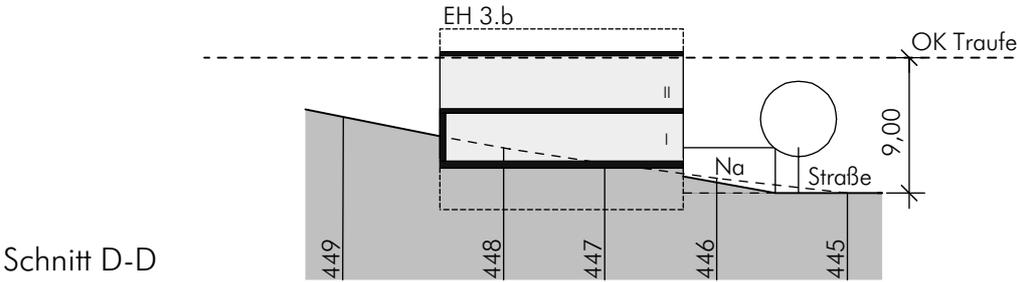
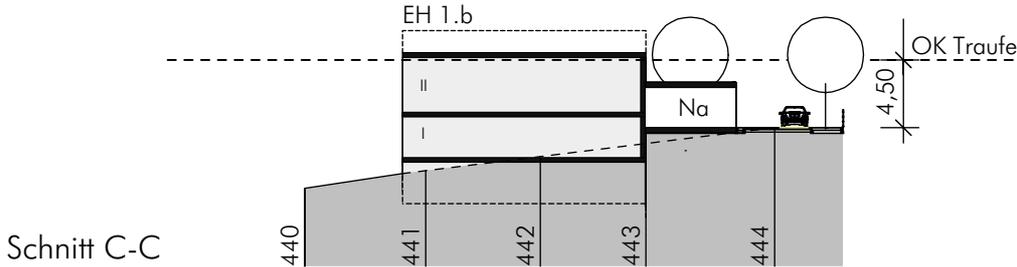
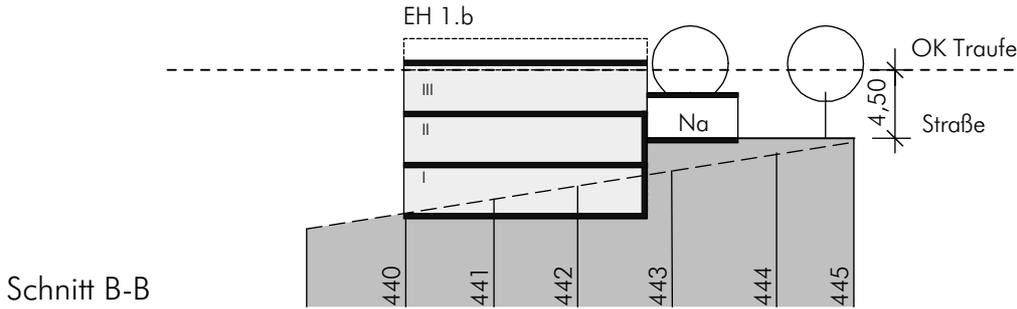
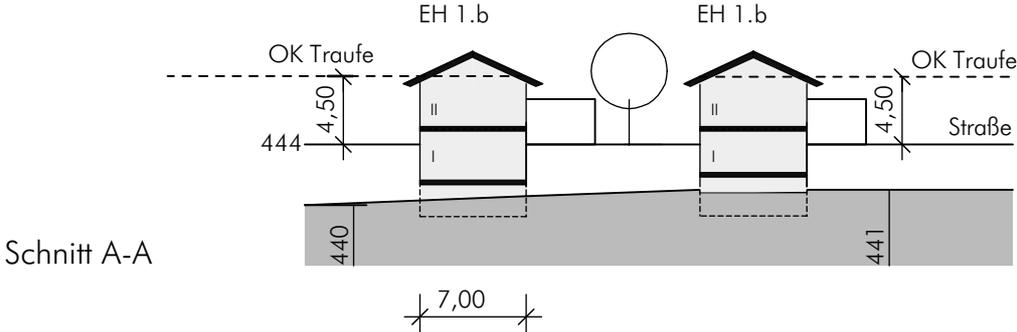
in der Fassung vom 19.03.2010
redaktionell geändert am 10.06.2011

lab landschafts.architektur

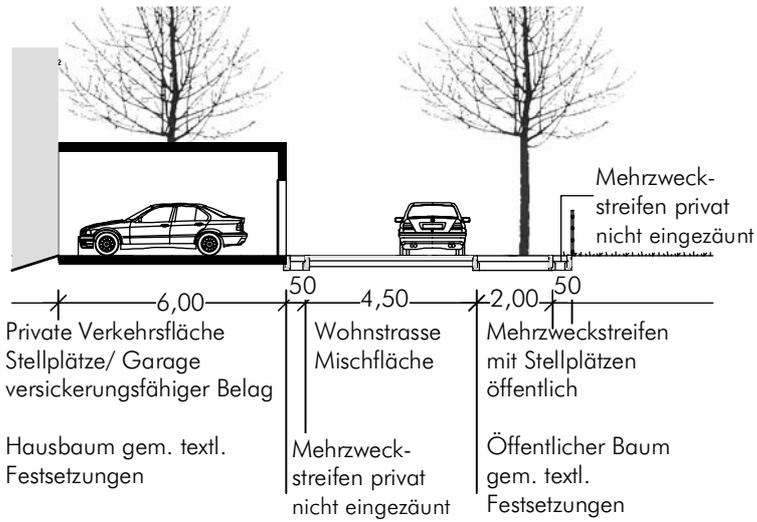
brenner

prof.hermann brenner dipl.ing.landschaftsarchitekt bdla
am buchenhang 10, 84036 landshut
tel:0871/976978-0 fax:0871/976978-20 mail@lab-office.com

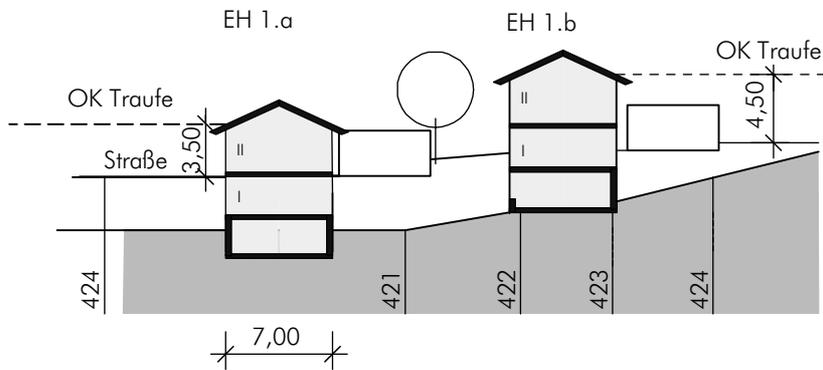
SCHEMASCHNITTE ALS HINWEISE



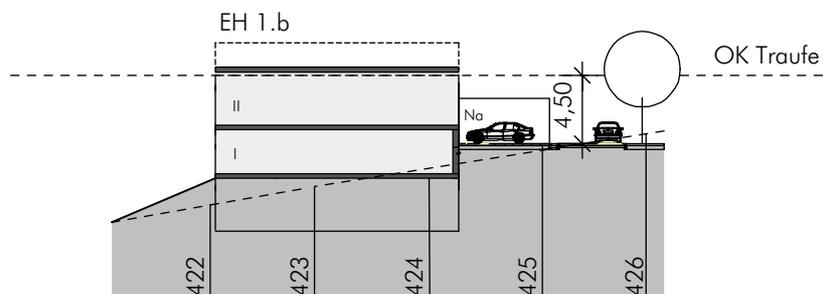
Schnitt F-F
M 1:200



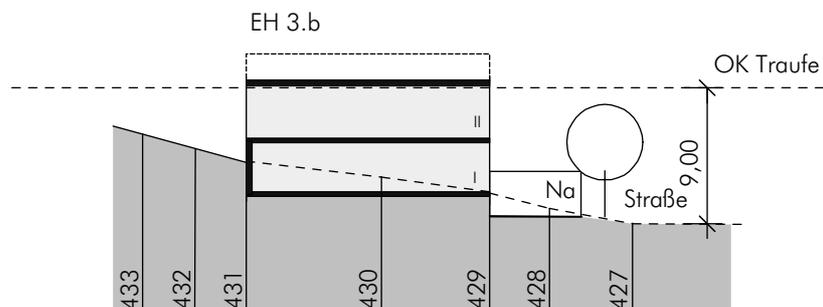
Schnitt G-G



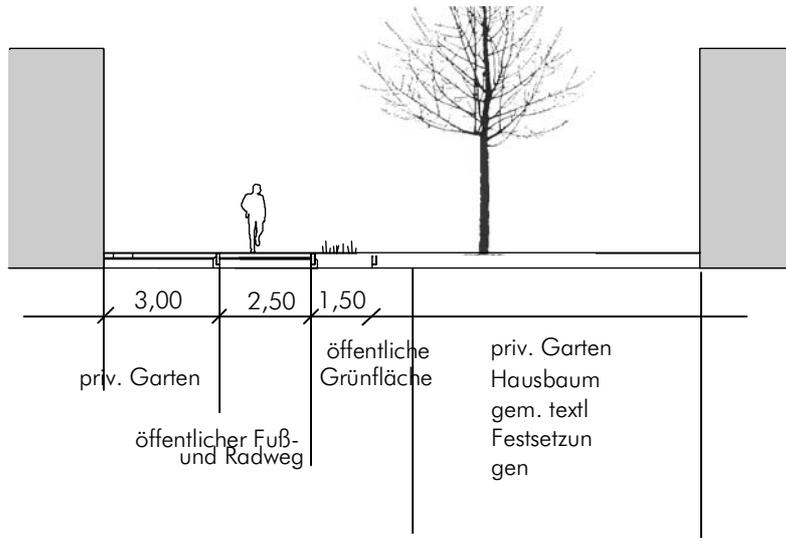
Schnitt H-H



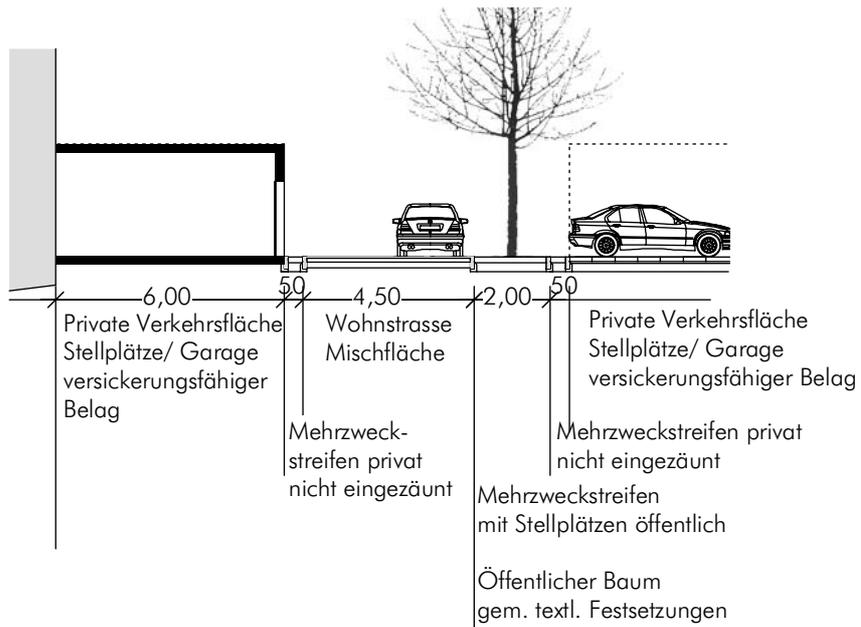
Schnitt I-I



Schnitt J-J



Schnitt K-K
M 1:200



**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN GEM. § 9 BAUGB 2004,
ART. 91 BAYBO 1998, BAUNVO 1990,
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1.  **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
2. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 2.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2.2 Nutzungen nach § 4 Abs. 3, Nr. 2-5, BauNVO sind nicht zugelassen.
3. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - 3.1 z.B. GR 126 max. überbaubare Grundfläche der Hauptbaukörper
 - 3.2 **EH** Einzelhaus
in offener Bauweise mit Satteldach, Dachneigung max. 25°
Grundriss als Rechteck, Vor- und Rücksprünge sind nicht zulässig. Dachfläche des Hauptbaukörpers durchlaufend ohne Abstufungen. Gauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig. (s. auch Hinweise und Begründung; Hinweise 1.4)
Dachdeckung:
zulässig sind unglasierte Ziegel- u. Betonsteindeckungen, rot oder grau, sowie Blechdeckungen grau oder natur. Kupferdeckungen sind nicht zulässig.

max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.
 - EH 1.a Wandhöhe traufseitig max. 3,50 m, gerechnet ab der nächstgelegenen Straßenoberkante in Verlängerung der Firstlinie.
 - EH 1.b Wandhöhe traufseitig max. 4,50 m, gerechnet ab der nächstgelegenen Straßenoberkante in Verlängerung der Firstlinie.
 - EH 1.c Wandhöhe traufseitig max. 4,50 m, bezogen auf die Mitte d. an den Straßenraum angrenzenden Grundstücksgrenze.
 - EH 2.a Wandhöhe traufseitig max. 5,00 m
gerechnet ab der nächstgelegenen Straßenoberkante in Verlängerung der Firstlinie
 - EH 2.b Wandhöhe traufseitig max. 6,00 m gerechnet ab Straßenoberkante, bezogen auf die Mitte der an den Straßenraum angrenzenden Grundstücksgrenze.
 - EH 3.a Wandhöhe traufseitig max. 8,00 m gerechnet ab der nächstgelegenen Straßenoberkante in Verlängerung der Firstlinie
 - EH 3.b Wandhöhe traufseitig max. 9,00 m gerechnet ab der nächstgelegenen Straßenoberkante in Verlängerung der Firstlinie
 - EH 3.c Wandhöhe traufseitig max. 8,00 m gerechnet ab Straßenoberkante bezogen auf die Mitte der an den Straßenraum angrenzenden Grundstücksgrenze.

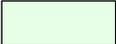
3.3 Na Flächen für Nebenanlagen:
Garagen, Carport, Stellplätze, Schuppen
nur innerhalb der hierfür festgesetzten
Flächen zulässig,
max. Wandhöhe an der Einfahrtsseite 3,00 m
Flachdach, begrünt.
Die Flächen der zulässigen Gebäude dürfen das in Art. 7,
Abs. 4, BayBO definierte Flächenmaß überschreiten.

Die Zufahrt zur Garage muss über einen seitlichen Vor-
platz auf dem eigenem Grundstück erfolgen. Ihre Lage
ist mit den Baumstandorten im öffentlichen Raum ab-
zustimmen. Abgrabungen für die Zufahrten sind im Bereich
der nicht einzäunbaren Flächen zulässig.



Garagenzufahrten

3.4 Ga Flächen für Garagen, Carport

3.5  mögliche private Stellplätze

3.6  mögliche öffentliche Stellplätze

3.7 SD Satteldach

3.8 FD Flachdach

3.9  vermindert festgesetzte Abstandsflächen in Metern

3.10  Baulinie

3.11  Baugrenze

3.12 z.B. 2,50 Maßzahl in Metern

3.13  Firstrichtung und -lage zwingend

4. VERKEHRSFLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN

4.1  Verkehrsflächen mit besonderer
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

4.2  Fußweg öffentlich

4.3  Straßenbegrenzungslinie

4.4  nicht einzäunbare Flächen,
private Mehrzweckstreifen:
dem Straßenraum zugeordnet,
dürfen nicht eingezäunt werden.

4.5  Private Verkehrsfläche

5. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN

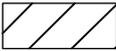
§ 9 Abs. 1 BauGB

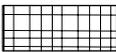
5.1  öffentliche Grünflächen

5.2  private Grünflächen

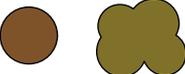
5.3  Gehölzbestand

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

5.5  Ausgleichsfläche BBP 09-15/5

5.6  Ausgleichsfläche für weitere Bebauungspläne im Bereich der Rahmenplanung "Am Steinlech"

5.7  Bäume Bestand

5.8  Bäume, Hecke Neupflanzung

5.9  Bestandsbäume zu fällen

5.10 Beläge
Private Stellplätze, Zugänge sowie Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, Kies, wassergebundene Decke).

5.11 -----
Die seitlichen Mehrzweckstreifen der Wohnstraße als Vorzone zu den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge auszuführen.

5.12

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Der Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung ist Bestandteil der Begründung und definiert die Ausgleichsflächen.

5.13

Begrünung

Je angefangene 200 m² privater Grünfläche, jedoch mindestens pro Einzelgrundstück, ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Pflanzgebot nach § 178 BauGB). Baumarten gemäß Pflanzliste (Hinweise und Begründung S.5)

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Für die Eingrünungen im öffentlichen Raum wird folgende Leitbaumart festgesetzt: Entlang der Wohnstraße und im Wohnhof Rotblühende Kastanie, *Aesculus carnea* 'Briotii', H 4cv StU 18-20

Als Hausbäume im Bereich der nicht eingezäunten Vorzonen werden Gefülltblühende Vogel-Kirschen, *Prunus avium* 'Plena', Pflanzqualität H 3xv, StU 16-18, alternativ Chinesische Birnen, *Pyrus calleryana* 'Chanticleer', H 3xv StU 14-16 oder Zier-Apfel, *Malus* in Sorten, H 3xv, StU 14-16 festgesetzt.

Im Bereich der Ausgleichsflächen werden heimische, standortgerechte Obstgehölze festgesetzt. Im Bereich des südlichen Weges werden Stiel-Eichen Pflanzqualität H 3 xv STU 18-20 festgesetzt.

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den Festsetzungen nachzupflanzen.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen der Grünordnungsplanung abgewichen werden, soweit die Abweichung den Zielen der Grünordnung entspricht.

5.14

Einfriedungen

Zugelassen sind Holzzäune mit senkrechter Lattung oder graue Maschendrahtzäune, jeweils ohne Sockel, freiwachsende oder geschnittene Hecken nur mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzliste Hinweise und Begründung S.5).

Die nichteinzäunbaren Grün- und Erschließungsflächen sind zu beachten.

Im Bereich des bestehenden Obstgartens südlich des Anwesens Am Steinlech 37 sind zur Einfriedung nur blickdurchlässige Holzzäune ohne Sockel mit waagrechter Lattung in Art von Weidezäunen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Abstände der waagrechten Lattung mind. 30 cm. Eine zusätzliche Bepflanzung ist nicht zulässig.

5.15

Abgrabungen und Aufschüttungen

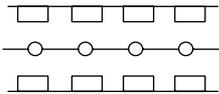
Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß und auf das direkte Umfeld der Gebäude zu beschränken. Sie sind als bepflanzte, unbefestigte Böschungen, geschalte Betonwände, Natursteinmauern oder Gabionenwände zu gestalten. Betonfertigteile sind nicht zulässig.

6.

VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die Wohnstraßen und Wohnwege sind im Bebauungsplan in ihrer Breite minimiert und als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Eine Trennung von Fußgänger- und KFZ-Fahrverkehren durch die Anordnung von fahrbahnbegleitenden Gehwegen ist hier nicht vorgesehen. Damit ein gefahrloses Nebeneinander aller gleichberechtigten Verkehrsteilnehmer sichergestellt wird, ist die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen im gesamten Bebauungsplanbereich unzulässig.

6.1



Leitungsrecht für Hauptversorgungsleitung

7.

SCHALLSCHUTZ

7.1



Gem. Schallschutzgutachten vom 17.01.2007, erstellt von Hock Farny Ingenieure, Landshut, sind die Wohnungsgrundrisse so zu organisieren, dass in den gekennzeichneten Fassaden keine Außenwandöffnungen zu liegen kommen, die notwendig sind, um in der Nachtzeit genutzte Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 zu belüften. Ist dies grundrisstechnisch nicht umsetzbar, so sind die betroffenen Räume mit ausreichend lärmgedämmten Zwangsbelüftungssystemen auszustatten, deren Betrieb in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{AFeq} \sim 20$ dB(A) nicht überschreiten und bei geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

8.

BODENGUTACHTER

Das Bodengutachten vom 31.10.2006 erstellt durch IFB Eigenschenk GmbH ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Die Tragfähigkeit des Bodens ist bei jedem Bauvorhaben eigenverantwortlich zu prüfen.

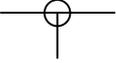
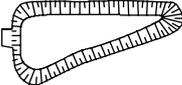
9.

NIEDERSCHLAGS- UND SICKERWASSER

Sowohl das Niederschlagswasser als auch das Stau- und Sickerwasser aus eventuell erforderlichen Drainagen darf laut Bodengutachten wegen Hangrutschgefahr nicht an Ort und Stelle versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist mit einem Stauraumkanal zurückzuhalten und gedrosselt mit einem max. Abfluss von 30l/s abzuleiten (siehe Konzept Oberflächenwasserableitung Ferstl-Ing. GmbH; Das Konzept ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen und kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden). Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über den bestehenden Regenwasserkanal in den Rossbach.

10.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|------|---|--|
| 10.1 |  | bestehende Grundstücksgrenzen |
| 10.2 |  | neue Grundstücksgrenzen |
| 10.3 |  | bestehende Gebäude |
| 10.4 |  | neue Gebäude |
| 10.5 |  | Höhenlinien |
| 10.6 |  | Schnitte |
| 10.7 |  | nachrichtliche Übernahme
Regenrückhaltebecken Planungsstand Dezember 2007 |

Massstab 1:500

Längenmaße und Höhenangaben in Metern!

Stand der Planunterlage: 10.05.2011