



WA

U+I  
GF 288 m<sup>2</sup>  
GR 144 m<sup>2</sup>

SD

E

FD  
Gg  
GR 450 m<sup>2</sup>  
GF 450 m<sup>2</sup>

U+II

GF 224 m<sup>2</sup>  
GR 112 m<sup>2</sup>

E

SD

FB  
Gg  
GR 478 m<sup>2</sup>  
GF 479 m<sup>2</sup>

U+II

GF 224 m<sup>2</sup>  
GR 112 m<sup>2</sup>

E

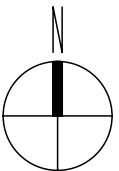
SD

20 KV Erdkabel  
(OBAG) Bestand

480

481

482



# A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

---

### 1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)


---

1.1  Umgrenzung Deckblatt

### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 u. § 16 BauNVO)

---

2.1  Allgemeines Wohngebiet  
Nutzung gemäß § 4 Abs.3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig

2.2 z.B. II Anzahl der Vollgeschosse in Großbuchstaben (U=Untergeschoss; D=Dachgeschoss) und römischen Ziffern:  
U + I : 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
U + II: 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

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  Flachdach als Terrasse

3.3  Satteldach

3.4  nur Einzelhäuser zulässig

3.5  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.6  Flächen ohne Bebauung im UG

### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

---

4.1  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.2  private Verkehrsflächen, nicht eingezäunt

4.3  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.4  verkehrsberuhigter Bereich


### 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

---

5.1  private Grünflächen


5.2  private Grünflächen nicht eingezäunt

5.3  private Verkehrsfläche

5.4  zu pflanzender Baum

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

---

 bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 898/1 Flurstücksnummer



Bestandsgebäude

z.B. ②

Parzellennummer



Höhenlinien

## B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

### 1. Dächer

Satteldächer der Hauptgebäude Dachneigung 15 - 20°. Dachüberstand traufseitig und am Giebel max. 60 cm  
Dachdeckung: Hellrote Ziegeldeckung. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (negative Gauben) nicht zulässig.

Dächer von untergeordneten bauteilen z.B. Eingangsüberdachungen sind mit einer Blechdeckung aus Edelstahl oder als Glasdächer auszuführen.

### 2. Anzahl der Wohneinheiten

max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig

### 3. Einfriedungen

3.1. Als Einfriedungen zum Straßenraum sind Holzzäune mit senkrechten Latten (Hanichel) ohne Sockel, Gesamthöhe bis 1 m zu verwenden.

Ebenso sind freiwachsende und geschnittene Hecken mit einheimischen Laubgehölzen wie z.B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u.a. zulässig.

3.2. Als Einfriedungen zum Nachbarn sind Maschendrahtzäune ohne Sockel, Gesamthöhe bis 1 m zulässig. Auch freiwachsende Hecken mit einheimischen Laubgehölzen wie z.B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u.a. sind zulässig.

### 4. Abfallbeseitigung

Mülltonnen sind im Hauptgebäude oder im Nebengebäude unterzubringen. Mülltonnen bzw. Mülltonnenboxen im Vorgartenbereich sind unzulässig.

### 5. Oberflächenversiegelung und Ableitung von Niederschlagswasser

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird im Textteil festgesetzt, dass die privaten Fußwege und Stellflächen nur in wasserdurchlässigen bzw. wassergebundenen Belägen auszubilden sind.

Das von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Dachflächen der Neubauten anfallende Niederschlagswasser ist über einen Regenwasserableitungskanal den Versickerungseinrichtungen am Ortsrand zuzuführen. Die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 17 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) wurde hierfür vom Ordnungsamt der Stadt Landshut mit Bescheid vom 11.07.2005 erteilt. Die Ausführung der Versickerungsanlagen und die Versickerung selbst haben gemäß dem Bescheid vom 11.07.2005 zur wasserrechtlichen Erlaubnis und dem Gutachten des Wasserwirtschaftsamtes im wasserrechtlichen Verfahren vom 04.07.2005 zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgenannten Unterlagen beim Tiefbauamt der Stadt Landshut eingesehen werden können.

## 6. Versorgungsleitungen

Die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ist im gesamten Bebauungsplanbereich unzulässig.

## 7. Baugrundverhältnisse

Für das Plangebiet wurden zwei Baugrundgutachten durch das Büro Prof. Dr. Frank Schweitzer erarbeitet. Diese Gutachten vom 21.07.1999 und vom 10.11.1999 sind Bestandteil der Begründung. Die Ergebnisse bezüglich der Versickerung sind zusätzlich in die textlichen Festsetzungen mit eingeflossen.

## 8. Rechtsgrundlage Satzung

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).

# 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. Zur Schonung der Trinkwasserreserven könnte unverschmutztes Niederschlagswasser auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten (Regenwassernutzungsanlage) genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Brauchwasseranlagen dem Wasserversorger vor Einbau anzuzeigen sind.

# D FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

## Private Grünflächen

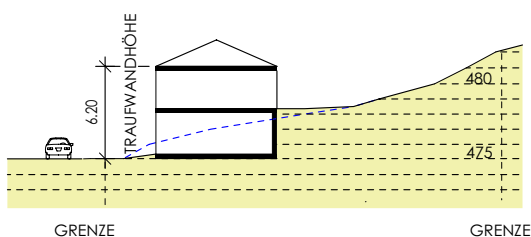
Je angefangene 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mind. 18-20 cm) zu pflanzen. Evtl. anderweitig auf dem Grundstück festgesetzte Bäume bleiben hierbei unberücksichtigt.

Thujen, Zypressen sowie hängende und säulenförmige Bepflanzung darf keine Verwendung finden.

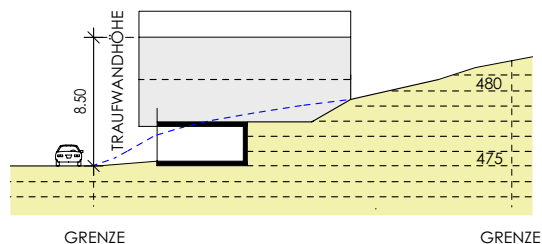
Am Erschließungsweg ist je Grundstück im privaten nicht eingefriedeten Vorgartenbereich ein Kleinbaum ‚Sorbus aria‘ oder ‚Acer platanoides Cleveland‘ oder ‚Prunus avium Plena‘, (H, 3x v., STU 18 - 20 cm) zu pflanzen. Die Bäume im privaten nicht eingefriedeten Vorgartenbereich sind mit ausreichend großen Baumscheiben (2 x 2 m) auszustatten und vor Überfahren und Beschädigung zu schützen.

Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung dieser im Bebauungsplan dargestellten Bäume (oder Baumgruppen) ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 (bekanntgemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich.

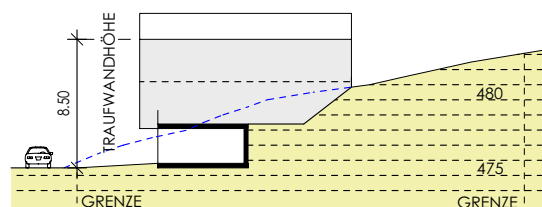
# FESTSETZUNGEN DURCH SCHEMASCHNITT



SCHNITT 1-1 M 1:500



SCHNITT 2-2 M 1:500



SCHNITT 3-3 M 1:500