



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

Deckblatt Nr. 2

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 02-29 d

„ÖSTLICH KURT-SCHUMACHER-STRASSE“

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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).

1. Allgemeines

Das Gebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 nicht zugelassen werden.

2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1)

2.1.1. Es wird Einzelhausbebauung festgesetzt.

2.1.2. Die Traufwandhöhe gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut über dem durch die nächstgelegene Erschließungsstraße festgelegtem Gelände darf im Mittel folgende Werte nicht überschreiten:
6,50 m (2-geschossige Hauptbaukörper)
3,20 m (Garagen)

2.1.3. Es wird als Dachform für die Hauptbaukörper und für die Garagen Flachdach festgesetzt.

2.1.4. Für Flachdächer wird eine Dachneigung von 0 - 5° festgesetzt.

2.1.5. Es sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

2.1.6. Für die Hauptbaukörper der Parzellen 2, 3 und 4 wird an der nördlichen Grundstücksgrenze grenzständige Bebauung festgesetzt.

2.2. Allgemeines Wohngebiet (WA 2)

2.2.1. Es wird Einzelhausbebauung festgesetzt.

2.2.2. Die Traufwandhöhe gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut über dem durch die nächstgelegene Erschließungsstraße festgelegtem Gelände darf im Mittel folgende Werte nicht überschreiten:
9,75 m (3-geschossiger Hauptbaukörper/Bauteil 1)
9,40 m (3-geschossiger Hauptbaukörper/Bauteil 2)
3,20 m (Garage/Nebenbaukörper)

2.2.3. Es wird als Dachform für die Hauptbaukörper und für die Garage/Nebenbaukörper Flachdach festgesetzt.

2.2.4. Für Flachdächer wird eine Dachneigung von 0 - 5° festgesetzt.

2.2.5. Es sind max. 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

2.2.6. Für den 3-geschossigen Hauptbaukörper/Bauteil 1 wird an der Nordseite gem. § 9 Abs. 2a eine gegenüber der Bayerischen Bauordnung verkürzte Abstandsfläche festgesetzt.

3. Allgemeine Gebäudegestaltung

3.1. Dachdeckung

Als Dachdeckungen sind zulässig:

- Kies- oder Glasschüttungen
- Gründächer [extensive Begrünung]
- Glasdächer

Je Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung auszuführen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachflächen, die als Dachterrasse genutzt werden.

Dächer von untergeordneten Bauteilen, z.B. Eingangs-, Balkon- oder Terrassenüberdachungen sind mit einer Blechdeckung aus Titanzink, Edelstahl bzw. Kupfer oder als Glasdächer auszuführen.

3.2. Dachterrassen

Im Bereich WA 1 ist die Einrichtung von Dachterrassen auf den Garagen zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Bauflächen bzw. auf den hierfür festgesetzten Flächen gemäss Einschrieb im Bebauungsplan zulässig.

5. Tiefgaragen

5.1. Die Tiefgaragen sind mit einer Überdeckung von mindestens 60 cm gemessen ab Oberkante Rohdecke auszuführen.

5.2. Die Oberkante der Tiefgaragenüberdeckung darf im Mittel max. 0,30 m über dem durch die Straßentrassen festgelegtem Gelände liegen.

5.3. Entlüftungs- und Belichtungsöffnungen über Gelände sind unzulässig.

6. Abfallbeseitigung

Mülltonnenboxen sind in die Bebauung innerhalb der Bauflächen zu integrieren. Sie sind in den Vorgartenbereichen unzulässig.

7. Oberflächenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Private Fußwege und Stellflächen sind nur in wasserdurchlässigen bzw. wassergebundenen Belägen auszubilden. Erlaubte Beläge sind:

- Betongroßsteinpflaster mit Rasenfuge
- Granitgroßsteinpflaster mit Rasenfuge
- Rasengittersteine, Rasenziegel
- Schotterrassen
- wassergebundene Wegedecken oder Kiesflächen

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Um Schadstoffeinträge aus der Oberflächenversickerung zu unterbinden, ist das Regenwasser über reinigende Oberbodenpassagen zu versickern, sofern entsprechende Flächen zur Verfügung stehen. Schachtversickerungen aus belasteten Flächen sind nicht zulässig. Als technisches Regelwerk sind das Arbeitsblatt ATV A 138 und das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ in der jeweils gültigen Fassung zugrunde zu legen.

8. Private Grünflächen

- 8.1. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Evtl. anderweitig auf dem Grundstück festgesetzte Bäume bleiben hierbei unberücksichtigt. Für alle zu pflanzenden Bäume wird ein Stammumfang von mind. 15 - 20 cm festgesetzt.
- 8.2. Groß- und mittelgroßwüchsige Nadelgehölze mit einer Wuchsgröße über 7 m (z.B. Tannen, Fichten, Zedern, Zypressen etc.) sind nicht zulässig.
- 8.3. Für die Begrünung der nicht einzäunbaren Vorgartenbereiche sind ausschließlich heimische Sträucher zu verwenden. Schnitthecken jeglicher Art sind in Vorgartenbereichen unzulässig.
- 8.4. Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung dieser im Bebauungsplan festgesetzten Bäume (oder Baumgruppen) ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 (bekannt gemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich.

9. Einfriedungen

- 9.1. Im Bereich WA 1 sind zur nördlich gelegenen Flutmulde, zur südlich gelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche und zu den westlich gelegenen Grundstücksgrenzen ausschließlich frei wachsende und geschnittene Hecken mit einheimischen Laubgehölzen wie z.B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u.a. nach Maßgabe der landesrechtlichen Vorschriften zulässig. Hecken können durch integrierte Maschendrahtzäune ohne Sockel, Gesamthöhe bis 1,20 m, ergänzt werden.
- 9.2. Im Bereich WA 2 sind zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausschließlich frei wachsende und geschnittene Hecken mit einheimischen Laubgehölzen wie z.B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u.a. nach Maßgabe der landesrechtlichen Vorschriften zulässig. Hecken können durch integrierte, nicht sichtbare Maschendrahtzäune ohne Sockel, Gesamthöhe bis 1,20 m, ergänzt werden.
- 9.3. Als Einfriedungen zum Nachbarn sind Maschendrahtzäune ohne Sockel, Gesamthöhe bis 1,20 m zulässig. Auch frei wachsende Hecken mit einheimischen Laubgehölzen wie z.B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u.a. sind nach Maßgabe der landesrechtlichen Vorschriften zulässig.

10. Immissionsschutz

Das schalltechnische Gutachten vom 26.04.2011 ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Darüber hinaus werden folgende konkrete Festsetzungen getroffen:

- 10.1 Die im Plan dargestellten Lärmschutzwände im WA I sind zwingend zu errichten. Deren Oberkante darf höchstens 1,0 m unterhalb der Traufwandhöhe der Hauptgebäude liegen. Sie sind fugendicht und witterungsbeständig auszuführen und müssen eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.
- 10.2 Bei den im Plan gekennzeichneten Fassadenbereichen im WA I dürfen keine zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendige Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen.
- 10.3 Bei den im Plan gekennzeichneten Fassadenbereichen sind alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) belüftet werden müssen, zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit ausreichend schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{A-Feq} \sim 20 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

11. Versorgungsleitungen

Die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ist im gesamten Bebauungsplanbereich unzulässig.

Nach Abschluss des
Planaufstellungsverfahrens
ausgefertigt

Landshut, 21.09.2011
STADT LANDSHUT

(Rampf)
Oberbürgermeister