



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 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) 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

## **S A T Z U N G**

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 07 - 85/5**

**" Westlich Chemnitzer Straße "**

## **DECKBLATT NR. 1**

**MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
07-85/3 TEILBEREICH c**

## 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

- 1.1. Das Gebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 nicht zugelassen werden.

### 2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

- 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 Straßentrasse festgelegtem Gelände darf im Mittel 4,50 m gem. Einscrib im Bebauungsplan nicht überschreiten. Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind hierbei einzuhalten.
- 2.1.3. Für Pult- und Satteldächer wird eine Dachneigung von max. 15° und für Flachdächer eine Dachneigung von 0 – 5° festgesetzt.

### 3. Allgemeine Gebäudegestaltung

#### 3.1. Dächer

##### 3.1.1. Deckung

- 3.1.1.1. Als Dachdeckungen sind zulässig:
  - Hellrote oder altgrau engobierte Ziegeldeckung bzw. Betondachsteindeckung
  - Stehfalzdeckung aus Edelstahl
  - Well- oder Trapezblechdeckung
  - Gründächer
  - Foliendächer
- 3.1.1.2. Der Anschluss sämtlicher Anbauten im Sinne von Wintergärten muss mindestens 0,50 m unterhalb des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachfläche des Hauptbaukörpers erfolgen.

### 4. Garagen und Stellplätze

- 4.1. Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gem. Einscrib im Bebauungsplan zulässig.

### 5. Abfallbeseitigung

Mülltonnenboxen sind im nicht einzäunbaren Vorgartenbereich unzulässig.

## **6. Oberflächenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser**

- 6.1. Private Fußwege und Stellflächen sind nur in wasserdurchlässigen bzw. wassergebundenen Belägen auszubilden.  
Erlaubte Beläge sind:
- Betongroßsteinpflaster mit Rasenfuge
  - Granitgroßsteinpflaster mit Rasenfuge
  - Rasengittersteine, Rasenziegel
  - Schotterrasen
  - wassergebundene Wegedecken oder Kiesflächen
- 6.2. 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 sind wegen der hohen Grundwasserstände in der Regel 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.

## **7. Einfriedungen**

- 7.1. Als Einfriedungen zum Straßenraum sind Holzzäune mit senkrechten Latten (Hanichel) oder Maschendrahtzäune ohne Sockel, Gesamthöhe bis 1,40 m zu verwenden.  
Ebenso sind freiwachsende und geschnittene Hecken mit einheimischen Laubgehölzen wie z. B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u. a. nach Maßgabe der landesrechtlichen Vorschriften zulässig.
- 7.2. Als Einfriedungen zum Nachbarn und zu öfftl. Grünflächen sind Maschendrahtzäune ohne Sockel, Gesamthöhe bis 1,40 m zulässig.  
Auch freiwachsende Hecken mit einheimischen Laubgehölzen wie z. B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u. a. sind nach Maßgabe der landesrechtlichen Vorschriften zulässig.

## **8. Private Grünflächen**

- 8.1. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mind. 18-20 cm) zu pflanzen. Als Anhaltspunkt dient die Artenliste im Anhang. Evtl. anderweitig auf dem Grundstück festgesetzte Bäume bleiben hierbei unberücksichtigt
- 8.2. Groß- und mittelgroßwüchsige Nadelgehölze mit einer Wuchshöhe über 7 m (z. B. Tannen, Fichten, Zedern, Zypressen etc.) sind nicht zulässig.  
  
Für die Begrünung der Vorgärten sind nur heimische Sträucher zu verwenden. Schnitthecken jeglicher Art sind im Vorgartenbereich unzulässig.  
Die Vorgartenbereiche sind als offene nicht eingefriedete Bereiche vorgesehen, die eine räumliche Einheit mit den Erschließungsstraßen bilden sollen
- 8.3. Baumpflanzungen:  
  
Die Bäume im privaten, nicht eingefriedeten Vorgartenbereich sind mit ausreichend großen Baumscheiben (mind. 2 x 2 m) auszustatten und durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren und Beschädigung zu schützen. Die Baumscheibe darf nicht befestigt werden.
- 8.6. 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 (bekannt gemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich.

**9. Öffentliche Grünflächen**

9.1. Baumpflanzungen:

Die Erschließungsstraßen sind im Straßenbegleitgrün gemäß Planzeichnung zu bepflanzen. Dabei wird für jede Straße eine charakteristische Baumart festgesetzt:

Chemnitzer Straße: Spitzahorn (*Acer platanoides*, H, 4 x v., mDb., STU 18-20 cm)

9.2. Die Bäume in den überfahrbaren Bereichen des Straßenbegleitgrüns sind mit ausreichend großen Baumscheiben (mind. 4 x 2 m) auszustatten und durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren und Beschädigung zu schützen. Die Baumscheibe darf nicht befestigt werden.

**10. Versorgungsleitungen**

10.1. Die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ist im gesamten Bebauungsplanbereich unzulässig.

Nach Abschluss des  
Planaufstellungsverfahrens  
ausgefertigt

Landshut, den 19.08.2011  
STADT LANDSHUT

(Rampf)  
Oberbürgermeister

## Anhang

### Artenliste zur Gehölzauswahl in den privaten Grünflächen

#### 1. Obst- und Kleinbäume, ausschließlich als Hochstämme, 3 x v., STU 18-20

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Apfeldorn	<i>Crataegus lavalleyi</i> 'Carrierei'
Weidenblättrige Birne	<i>Pyrus salicifolia</i>
Apfel	<i>Malus domestica</i> in Sorten
Birnen	<i>Pyrus communis</i> in Sorten
Süßkirsche	<i>Prunus avium</i> in Sorten
Sauerkirsche	<i>Prunus cerasus</i> in Sorten
Zwetschge	<i>Prunus domestica</i> in Sorten

#### 2. Sträucher , v. Str. mind. 5 Triebe, 60-100

Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Stein-Weichsel	<i>Prunus mahaleb</i>
Schwarzer Hollunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i> in Sorten
Wild-Rosen	<i>Rosa</i> in Arten

#### 3. Heckenpflanzen , v. Str. mind. 5 Triebe, 60-100

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>

#### 4. Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung.

Spanndrähte oder Klettergerüste sind als Kletterhilfen vorzusehen

Kletterpflanzen mind. 3 x v., Co., 100-150

Jelängerjeliieber	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Alpen-Waldrebe	<i>Clematis alpina</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii'
Kletterrosen	Rosen in Sorten