

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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 § 16 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) erlässt die Stadt Landshut die Satzung

# BEBAUUNGSPLAN NR. 08-69/1

## WESTLICH DES VEICHTEDERPOINTWEGES - TEILBEREICH 1

### MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

# DECKBLATT NR. 2

Planung Bebauungsplan:  
Eck-Fehmi-Zett Architekten BDA  
Altstadt 78, 84028 Landshut

Planung Grünordnungsplan:  
Landschaftsarchitekt Brenner Hermann  
Am Buchenhang 10, 84036 Landshut

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den .....  
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den .....  
Baureferat

Reisinger  
Bauberrat

Doll  
Baudirektor

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am ..... gefaßt und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am ..... gebilligt und hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am ..... den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

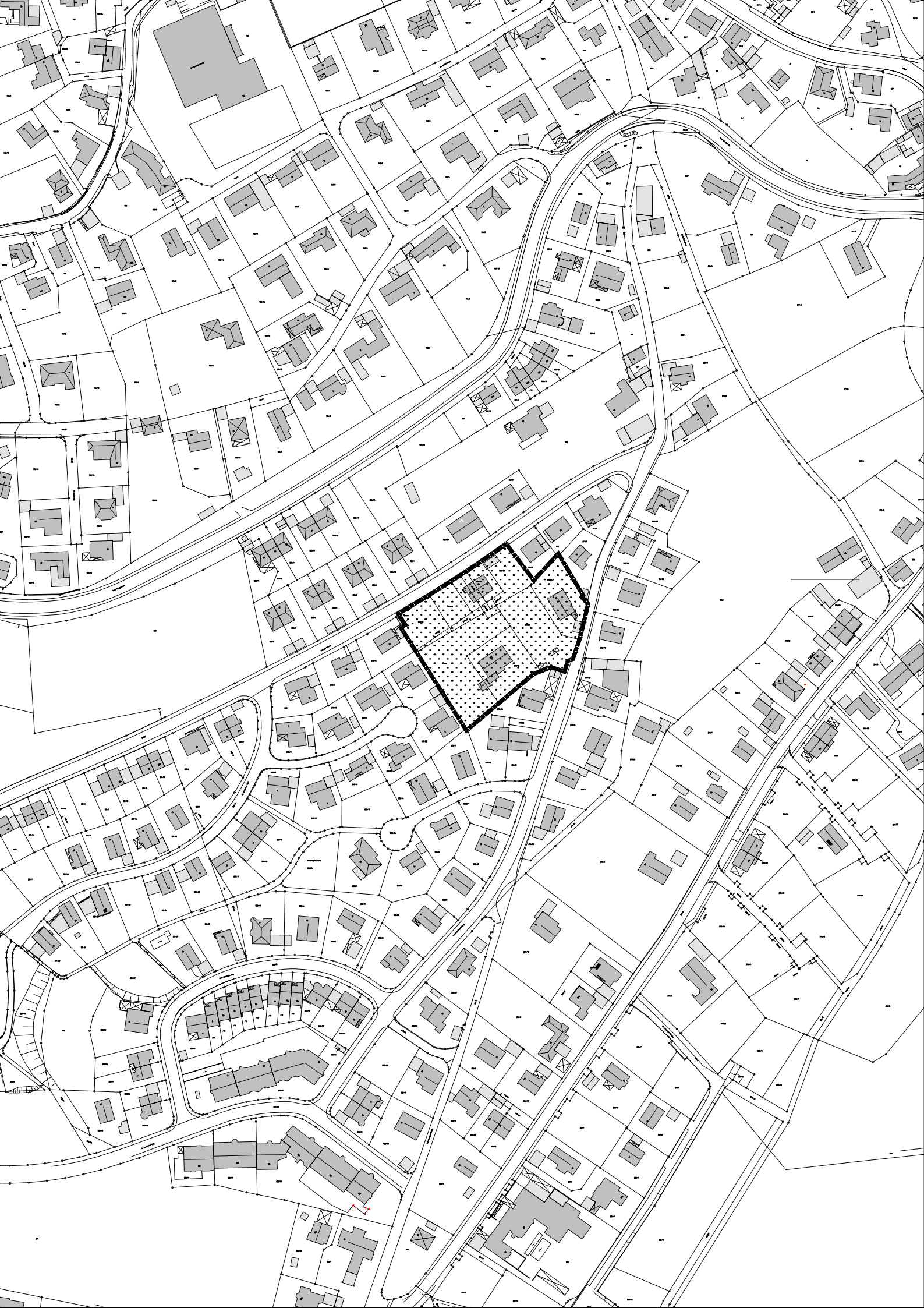
Nach Abschluß des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.





## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

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 § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689), 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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Innerhalb des WA wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen werden.
- 2 Örtliche Bauvorschriften
  - 2.1 Wohngebäude
    - Dachform: Hauptgebäude Satteldach, untergeordnete Baukörper Pultdach
    - Dachdeckung: Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grauen und roten Naturfarben, für Pultdach auch Blechdeckung zulässig
    - Dachneigung: Satteldach 26° - 35°, Pultdach 7°-15°
    - Dachgauben: sind ausgeschlossen
    - Wandhöhe: max. Wandhöhe bei 2 Vollgeschossen max. 5,50 m, bei Pazelle Nr. 1, 2 und 3
    - Wohneinheiten: max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte zulässig
  - 2.2 Garagen und Nebengebäude
    - Dachform: Flachdach
    - Dachdeckung: Flachdächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen.
    - Stauraum: zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von 5,00 m freigehalten werden. Dieser darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
    - Garagen und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 3 Private Freiflächen
  - 3.1 Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Diese Flächen dürfen nur für notwendige Zugänge, private Stellplätze, Terrassen in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen) hergestellt werden.
  - 3.2 Im Übergang zu den westlich angrenzenden Grundstücken ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen eine Laubhecke zu pflanzen.
  - 3.3 Die privaten Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Wenn die geologischen Verhältnisse die Verwendung sicherungsfähiger Beläge nicht zulassen, ist eine Versiegelung der privaten Verkehrsflächen erlaubt.

## 4 Baumpflanzungen

- 4.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten und als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind zu sichern, dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Pflanzqualitäten für Ersatzpflanzungen mind. H3 xv, StU 16-18. Die gesetzlich vorgeschriebenen Gehölzabstände sind einzuhalten.
- 4.2 Bei Neupflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
- 4.3 Bäume sind so zu pflanzen, dass sie zu Kabeltrassen mindestens 2,50 m Abstand haben. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.
- 4.4 Die Ausführung der Pflanzarbeiten hat in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

## 5 Einfriedungen

- 5.1 Einfriedungen zum Nachbarn und zu öffentlichen Grünflächen sind als Maschendrahtzäune (in verzinkter Ausführung) oder Holzzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 1,2 m zulässig.
- 5.2 Freiwachsende Hecken mit einheimischen Laubgehölzen wie zB. Liguster, Hainbuche, Kornelkirsche sind zulässig.

## 6 Niederschlagswasserbeseitigung

versickern wenn möglich, ansonsten einleiten in RW-Kanal mit Rückhaltung, Rückhaltevolumen 15 l/m<sup>2</sup> versiegelte Fläche, Rückhaltevolumen ist zusätzlich zu evtl. Zisternenvolumen bereit zu stellen.

## TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

### 7 Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

### 8 Naturschutz

Rechtzeitig vor der Rodung von Bäumen und Hecken ist die Naturschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Rodung darf nur außerhalb der Brutzeit für Vögel, das heißt zwischen Mitte August - Mitte März, erfolgen.


## TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 9 Baugrund


Es wird empfohlen, aufgrund von vorhandenen hanggleitenden Schichten, eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

- 10 Zur Förderung der Energieeinsparung wird auf das ErneuerbareEnergienWärmeGesetz gültig seit 01.01.2009, verwiesen. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplandeckblattes

Art und Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)

 Allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse

z.B. E + D 2 Vollgeschosse in der Ausführung:  
Erdgeschoss + Dachgeschoss

z.B. GR 100 Max. zulässige Grundfläche z. B. 100 m<sup>2</sup>

z.B. GF 200 Max. zulässige Geschoßfläche z. B. 200 m<sup>2</sup>

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

 Private Verkehrsfläche nicht eingezäunt

Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)


 Private Grünfläche einzäunbar

 Private Grünflächen nicht eingezäunt


 Hecke zu pflanzen

 Hecke zu entfernen

 Bäume zu pflanzen

 Laubbäume zu erhalten

 Nadelbäume zu erhalten

 Bäume zu entfernen

Sonstige Planzeichen

 Einfahrt


Ga nur Garagen zulässig

St Stellplätze zulässig

SD Satteldach zulässig

FD Flachdach zulässig

 Firstrichtung


 Umgrenzung von Garagen/  
Nebenanlagen/Stellplätzen

 Müllsammelstelle


## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN


 Parzellennummer

 Vorschlag für Teilung der Grundstücke im Rahmen  
einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

 Abbruch Bestandsgebäude

 vorhandene Kanaltrasse

 Höhenlinie 5,0 m Schritt, aus Befliegung

 Abstandflächen gem. Art. 6 BayBO sind an  
dieser Baugrenze nicht einzuhalten

Maßstab Bebauungsplan 1:500

Maßstab Übersichtsplan 1:2500

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!

Längenmaße und Höheangaben in Metern!

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F

der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

geändert durch Art. 3 G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Stand der Planunterlage 07/2011

Landshut, den 22.07.2011

Stadtplanungsamt

Geändert am 18.11.2011

