

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 § 2 des Gesetzes vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30) 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

DECKBLATT NR. 28 ZUM DECKBLATT NR. 2 DES BEBAUUNGSPLANES NR. 07-85

"Auloh"

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 27.04.2012
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den 27.04.2012
Baureferat

Reisinger
Bauoberrat

Doll
Baudirektor

Der Beschluß zur Änderung 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

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebilligt und hat gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 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 die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Nach Abschluß des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluß der Bebauungsplanänderung 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.

A: FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN



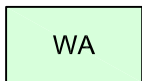
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern

z. B: II

z. B: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GR

Grundfläche max. in m²

GF

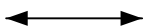
Geschoßfläche max. in m²

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)



Baugrenze



Firstlinie



nur Einzelhäuser zulässig



Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



öffentlicher Gehweg



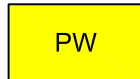
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



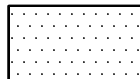
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche



Privatweg



private Verkehrsfläche - nicht einzäunbar



Zufahrt/Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

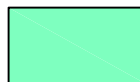
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen



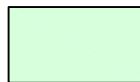
Mülltonnenstellplatz



Flächen für Versickerung

Grünflächen

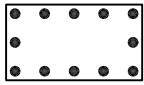
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünfläche

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

(§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



zu pflanzender Baum
(Tilia cordata - Winterlinde;
4x verpflanzt, StU 18 - 20 cm)



zu erhaltender Baum



zu entfernender Baum

Sonstige Planzeichen

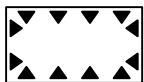
Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 22 BauBVO)

Ga Garage

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)



Fassaden mit
Schallschutzanforderungen gem.
Festsetzungen durch Text, Nr. 6

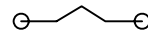
Sonstige Festsetzungen

SD Satteldach mit 20° Dachneigung

FD Flachdach begrünt

WH Wandhöhe, gemessen von
OK Gehweg (Neißestraße)

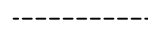
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1

Flurstücksnummer



Vorschlag einer
Grundstücksteilung



Parzellennummer

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 § 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 Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Wohneinheiten:

Pro Bauraum sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Terrassenüberdachungen

Außerhalb der Baugrenzen sind Terrassenüberdachungen bis zu einer Fläche von 15 m² zulässig.

3. Garagen:

Garagen sind nur innerhalb des mit "Ga" gekennzeichneten Bauraum zulässig.

4. Einfriedung:

Zu öffentlichen Flächen und zum Privatweg hin sind nur Holzzäune, Höhe max. 1,00m zulässig. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune, Höhe max. 1,00m zulässig.

Entlang der Neißestraße ist der Zaun mit einer geschnittenen Hecke (Artenliste Heckengehölze siehe Anhang zur Begründung), Schnitthöhe 1,00m zu hinterpflanzen.

5. Grünordnung:

5.1 Pro Grundstück ist mind. ein Baum (Artenliste siehe Anhang zur Begründung) zu pflanzen. Hierbei ist ein Abstand von mind. 2,50m zu Leitungstrassen zu wahren; alternativ sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

5.2 Alle als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

5.3 Alle privaten Verkehrsflächen sind mit Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu befestigen.

6. Schallschutz

An den durch Planzeichen entsprechend festgesetzten Fassaden dürfen keine zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendigen Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen.

Kann diese Forderung im begründeten Einzelfall nicht erfüllt werden, so sind die betroffenen schutzwürdigen Aufenthaltsräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel LAFeq ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

7. Versickerung:

Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern, außer wenn dies im Einzelfall aufgrund der dortigen Untergrundverhältnisse technisch nicht möglich ist. Das auf den Privatweg anfallende Niederschlagswasser ist in den als "Flächen für Versickerung" festgesetzten Flächen zu versickern.

C: HINWEISE DURCH TEXT:

1. Keller:

Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.

2. Gehölzpflanzungen:

Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

3. Versickerung:

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie der einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation im Bereich des Deckblattes 28 durch Satzung verboten. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück trotzdem nicht möglich sein, kann mit den Stadtwerken ausnahmsweise und nur im Einzelfall auf Nachweis (z.B. durch ein geeignetes Bodengutachten) eine Sonderregelung getroffen werden, die das Einleiten von Niederschlagswasser in die Kanalisation erlaubt. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

4. Energie

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.

5. Ver- und Entsorgungstrassen

Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden. Im Falle von Neu- oder notwendigen Umverlegung von Ver- oder Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig zu informieren (Kabel Deutschland: Beauftragung mind. 3 Monate vor Baubeginn; Deutsche Telekom: Vorlaufzeit mind. 4 Monate).

6. Bodengutachten

Es wird den Grundstückseigentümern empfohlen, zur endgültigen Klärung der Untergrund- und Versickerungsverhältnisse für jede Parzelle gesondert Bodengutachten zu erstellen.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000

