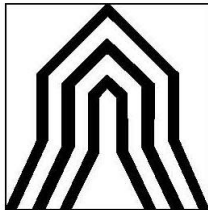


**Stadt
Landshut**

BAUREFERAT
AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG



Planung

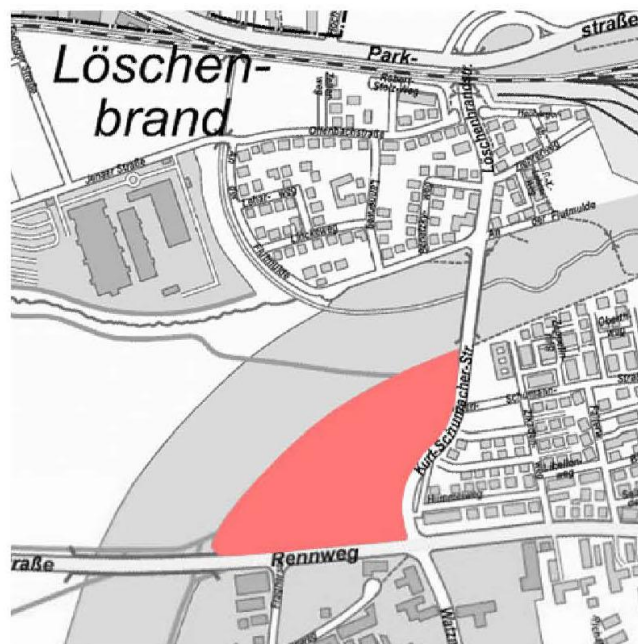
G.A.S.

SAHNER ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER

HALDENÄCKERSTR. 8
70176 STUTTGART
TEL.: 0711/66621-0
FAX: 0711/66621-52

Entwurf

Landshut, den 18.12.2008 i.d.F. 12.10.2012



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10000

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 Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) 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. 02-29/1 " Zwischen Rennweg, Flutmulde und Kurt-Schumacher-Straße" mit integriertem Grünordnungsplan

Für die Aufstellung des Entwurfes
18.12.2008

18.12.2008

Landshut, den
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den
Baureferat

Reisinger
Bauberrat



Doll
Baudirektor

Festsetzungen durch Planzeichen






1. Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)

- 1.1 ■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

- 2.1  allgemeines Wohngebiet, max. 2 Wohneinheiten/Parzelle (Nutzung gemäß § 4 BauNVO)
- 2.1  allgemeines Wohngebiet, max. 4 Wohneinheiten (Nutzung gemäß § 4 BauNVO)
- 2.2 z.B. II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse
- 2.3 GR, GF maximal zulässige Grundfläche, maximal zulässige Geschossfläche
- 2.4 WH maximale Wandhöhe in Bezug auf OK fertige Erschließungsstraße









3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- 3.1 - - - - - Baugrenze
- 3.2 ————— Baulinie
- 3.3  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.4  nur Doppelhäuser zulässig
- 3.5  nur Hausgruppen zulässig
- 3.6  Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- 3.7  Flachdach begrünt

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  Straßenverkehrsfläche
- 4.2  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.3  Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
- 4.4  öffentlicher Fuß- und Radweg
- 4.5  öffentlicher Fußweg
- 4.6  öffentlicher Radweg
- 4.7  Überfahrtsrecht für Ver- und Entsorgung
- 4.8  Privater Fußweg
- 4.9  private Verkehrsfläche
- 4.10  Straßenbegrenzungslinie
- 4.11  Stellplatzzufahrt
- 4.12  Zufahrtsbereich zu Stellplätzen




5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1  private Grünflächen, eingezäunt
- 5.2  private Grünfläche, nicht eingezäunt
- 5.3  öffentliche Grünflächen
- 5.4  Verkehrsgrün
- 5.5  bestehende Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches
- 5.6  zu entfernende Gehölze
- 5.7  zu pflanzender Baum
- 5.8  Flächen, die von hochstämmiger Bepflanzung freizuhalten sind



6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 6.1  Wertstoffsammelanlage

7. Lärmschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1  Umgrenzung der Flächen für einen Lärmschutzwall
- 7.2  Passive Schallschutzmaßnahmen im OG notwendig
- 7.3  Passive Schallschutzmaßnahmen im EG und OG notwendig
- 7.4 z.B. 392.07x Höhenlage fertige Erschließungsstraße und Lärmschutzwall ü.NN




8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 8.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8.2  Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft









9. bauliche Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 9.1  Flächen für Lichthöfe

10. Sonstige Planzeichen

- 10.1  Flächen für Stellplatz
- 10.2  Flächen für Carport
- 10.3  Nebenanlagen nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig
- 10.4 Ga Garage (Flachdach begrünt, Wandhöhe max. 3,00m, bezogen auf OK fertige Erschließungsstraße)

Hinweise durch Planzeichen

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  Grundstücksgrenze neu
- 2446 Flurstücknummer
-  Bestand
-  Parzellenummer
-  aufgefüllte Bereiche
-  Bereich mit Verdacht auf Belastung durch Kampfmittel: Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten freizumessen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen.
-  bestehende Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches
-  Linksabbiegespur

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 Nebenanlagen

(§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Errichtung von Nebenanlagen, Kellerersatzräumen und Einrichtungen im Sinne von §14 BauNVO auf den Grundstücken für Doppelhäuser und Hausgruppen (ohne Mehrgenerationenhäuser) ist außerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen unzulässig. Auf Grundstücken für Einzelhäuser (inkl. Mehrgenerationenhäuser) sind Nebenanlagen auf den Flächen, die von hochstämmiger Bepflanzung freizuhalten sind, unzulässig. Stellplätze und Carports sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Terrassenüberdachungen dürfen die Baulinie/Baugrenze mit einer Fläche bis zu 10m² überragen.

2 Verkehrsflächen

Fuß und Radwege

Eine Benutzung durch den öffentlichen motorisierten Verkehr ist nicht zulässig. Davon ausgenommen, dürfen landwirtschaftliche Fahrzeuge den Fuß- und Radweg zwischen der südlichen Erschließungsstraße und dem Flutmuldendamm benutzen.

3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aktiver Schallschutz

Vor Beginn der Wohnnutzung ist der im Bebauungsplan dargestellte Lärmschutzwall in vollem Umfang zu errichten. Dessen Walkkrone muss an den im Plan gekennzeichneten Punkten mindestens die jeweils eingetragenen Geländehöhen über Normalnull aufweisen.

Passiver Schallschutz

Alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den im Plan rot bzw. grün gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit ausreichend schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAFeq ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und soll auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen (Schallschutznachweis nach DIN 4109).

4 Örtliche Bauvorschriften

(Art. 81 BayBO)

- 4.1. Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden auszuführen. Fassadenbegründungen sind zulässig.
- 4.2. Die Bepflanzungen der begrünten Flachdächer sind dauerhaft zu unterhalten. Eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10cm ist nachzuweisen

5. bauliche Anlagen für die Nutzung von erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Parzellen 1, 6-13, 24-31 und 46-53 sind in dem im Plan dargestellten Bereich (siehe Festsetzung durch Planzeichen, Nr. 9) mit einem Lichthof durchgehend über alle Geschosse zu versehen. Die Dachfläche im Bereich des Lichthofes ist vollständig zu verglasen.

6. Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser (§9 Abs.1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Niederschlagswasser ist, wenn möglich, zu versickern. Die Versickerung hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Punktuelle Versickerung (z.B. Sickerschächte) ist nicht zulässig. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser auch in die Kanalisation eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen ist in die Kanalisation einzuleiten.

7 Stellplätze

Für die Parzellen 1, 3, 18, 38 sowie 46 bis 53 sind pro Wohneinheit über 130 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Für alle übrigen Parzellen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut anzuwenden.

Hinweise durch Text

1 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Dier Ergebnisse folgender Untersuchungen sind in der Planung zu berücksichtigen:
Altlastenuntersuchung 11/12-AL1, Geotechnisches Büro Geyer, 19.04.2011
Geotechnische Gutachten P09327, Grundlabor München, 18.12.2009 und 01.12.2011

Auf dem Gelände wurden punktuelle geringmächtige Auffüllungen entdeckt, inm Flurstück 2444 jedoch sind inhomogene Auffüllungen bis 1,60m Tiefe belegt.

Die Gründung der Gebäude muss in den ab ca. 4 m Tiefe unter Gelände befindlichen Kiesen erfolgen, die nachzuverdichten sind. Sämtliche Auffüllungen sowie die Mudde im nordwestlichen Bereich sind nicht zur Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet, und sind gegen tragfähiges Bodenmaterial auszutauschen oder mit Tiefgründungs-Maßnahmen zu durchhörtern.

Böschungswinkel sind nicht steiler als 45° auszuführen.

Es muss zeitweise mit sehr hohen Grundwasserständen bis nahe GOK gerechnet werden. Unterkellerungen, Kanalschächte etc. sind wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebsicher auszuführen. Für die Aushub- und Gründungsarbeiten wird bei unterkellerten Gebäuden eine Grundwasserhaltung erforderlich. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Antragsformulare sind im Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz bzw. auf folgender städtischen Internet-Seite erhältlich:
www.landshut.de/fileadmin/files_stadt/downloadbereich_aemter/umweltschutz/formulare/antrag_bauwasserhaltung.pdf

Zur Regenwasserversickerung eignen sich flächige oder linienhafte Versickerungsanlagen (Mulden oder Rigolen), wenn die bindigen Deckschichten durch wasserdurchlässiges Kiessandmaterial ersetzt werden. Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung nicht an allen Stellen des Planungsgebiets möglich.

2 Altlasten

Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass sich im Geltungsbereich, insbesondere im Bereich von Auffüllungen, Altlasten oder nach Abfallrecht zu behandelndes Material befinden. Auf die in Punkt 6 der Begründung genannten, als Anhang der Begründung beiliegenden Untersuchungen wird verwiesen.

3 Energiekonzept der Stadt Landshut

Auf die Regelungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vom 07.08.2008 (BGBl. 2008/I, Nr. 36, S. 1658) und das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 wird hingewiesen.

4 Oberbodensicherung

Der Oberboden ist so zu sichern, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken oder zur Gartenanlage wieder verwendet werden kann. Er sollte in Mieten (max. 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Grünordnerische Festsetzungen

(1) Einfriedungen

1.1 Als Einfriedungen zum Straßenraum sind Holzzäune mit senkrechten Latten ohne Sockel, oder Metallzäune Gesamthöhe bis 1,20 m zu verwenden. Ebenso sind freiwachsende und geschnittene Hecken mit einheimischen Laubgehölzen wie z.B. Liguster, Feld Ahorn, Hainbuche, Kornelkirsche zulässig. Maschendrahtzäune sind unzulässig.

1.2 Als Einfriedungen zum Nachbarn und zu öffentl. Grünflächen sind Maschendrahtzäune (in verzinkter Ausführung) ohne Sockel, Gesamthöhe bis 1,20m zulässig. Auch freiwachsende Hecken mit einheimischen Laubgehölzen wie z.B. Liguster, Feld Ahorn, Hainbuche, Kornelkirsche sind zulässig.
Bei Reihenhäusern sind Sichtschutzanlagen bis 2,0 m Höhe und bis 5,0 m Länge auf der Grundstücksgrenze zulässig.

1.3 Das Einzäunen von Garageneinfahrten ist nicht zulässig.

(2) Private Freiflächen

2.1 Nicht überbaute und unbefestigte Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung notwendiger Zugänge sowie Terrassen zulässig.

2.2 Zugänge sowie Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

2.3 Pro Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum mind. III. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s.h. Die Baumpflanzungen sind soweit außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen, auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen, dass auch die Baumkrone den freizuhaltenden Bereich nicht verdeckt.)

(3) Öffentliche Freiflächen

3.1 Öffentliche Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
(z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

3.3 Auf den öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume II. Ordnung zu verwenden.

(4) Aufschüttung

Das Gelände wird ausgehend von der Höhe der Kurt-Schuhmacher-Straße im Osten in einheitlicher Schräglage bis zur Oberkante des bestehenden Hochwasserdammes zur Flutmulde aufgefüllt.

(5) Lärmschutzwall

Die Böschungen des Lärmschutzwalles sind mit Bäumen, Heistern und Sträuchern zu bepflanzen.
Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden (mind. 30% Bäume; 70% Sträucher und Heister).

(6) Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Der ermittelte Ausgleich (ca. 7.400 m² Fläche) ist innerhalb des Gebietes, auf den im Plan entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen Nr. 8.2 gekennzeichneten Flächen durch Pflanz- und Mahdmaßnahmen gemäß Umweltbericht zu erbringen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Hinweise zur Grünordnung im öffentlichen Straßenbereich bzw. auf privaten Grünflächen

1. Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume sollen so ausgebildet werden, dass für einen Baum mind. 9qm Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist bis 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vor der Pflanzung ist der Boden der Pflanzgrube zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume werden in befestigten Flächen mit einem Drainagering pro Baum versehen werden.

2. Pflanzlisten

Pflanzliste für öffentlichen Straßenbereich

Bäume III. Ordnung:

Bäume III. Ordnung:

Zum Beispiel:

Weißdorn
Zierkirsche
Chinesische Wildbirne
Italienische Erle
Ahorn in Sorten

Crataegus spec.
Prunus in Sorten
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘
Alnus cordata
Acer platanoides in Sorten

Pflanzliste für private Grünflächen

Bäume bis III. Ordnung:

Zum Beispiel:

Zierapfel
Zierkirsche
Obstbäume in Sorten

Malus in Sorten
Prunus in Sorten
Birne, Apfel, Zwetschke, etc.

Sträucher:

Zum Beispiel:

Kupfer-Felsenbirne
Kornelkirsche
Feldahorn
Hainbuche
Eingriffeliger Weißdorn
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Kreuzdorn
Weide
Schneeball in Sorten
Beerensträucher in Sorten

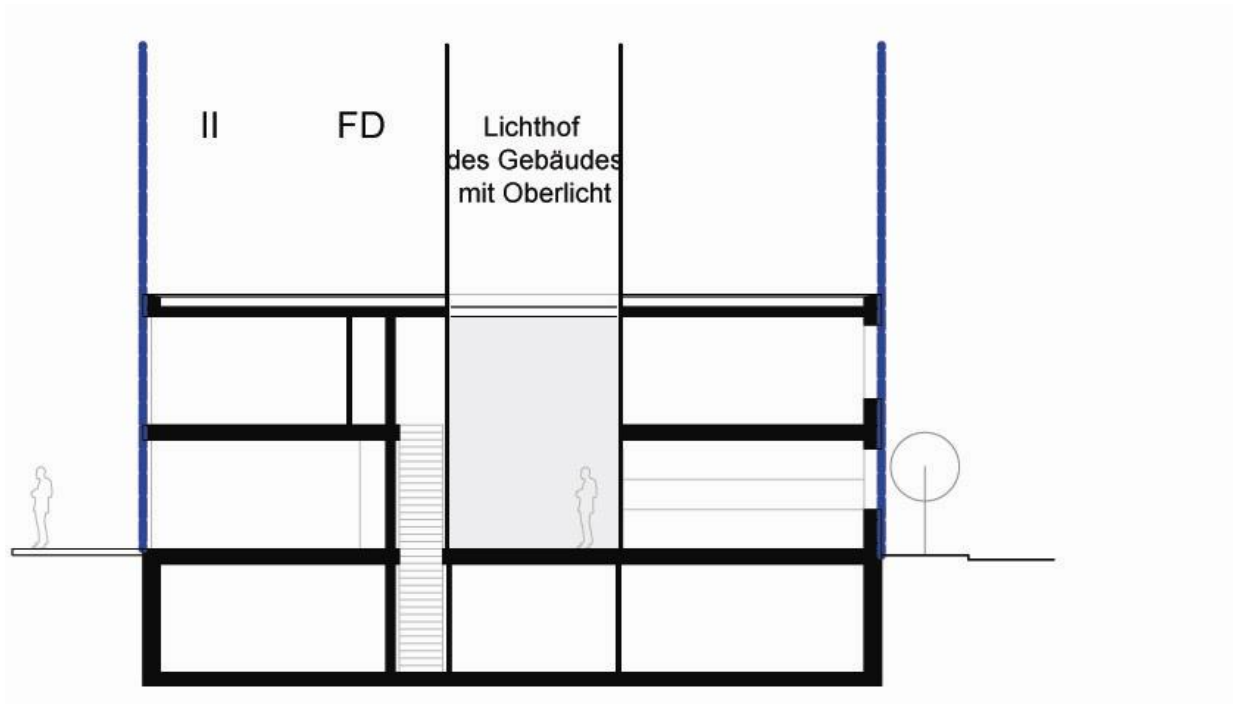
Amelanchier lamarckii
Cornus mas
Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus cathartica
Salix spec.
Viburnum spec.

Kletterpflanzen:

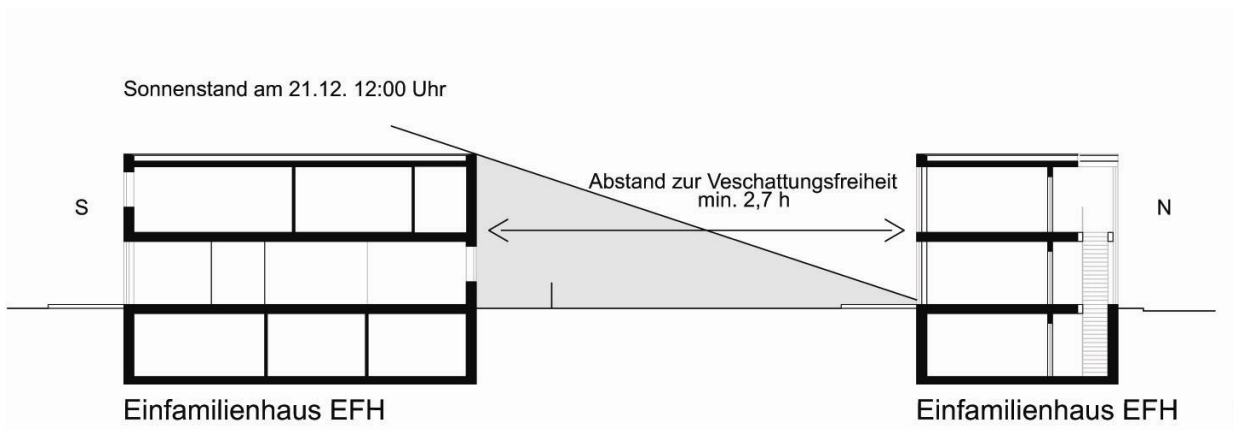
Alpenwaldrebe
Berg-Waldrebe
Jelängerjelieber
Kletterrosen
Echter Wein

Clematis alpina
Clematis montana
Lonicera caprifolium
Rosa in Sorten
Vitis vinifera

Gebäudeschnitte / Regelquerschnitte



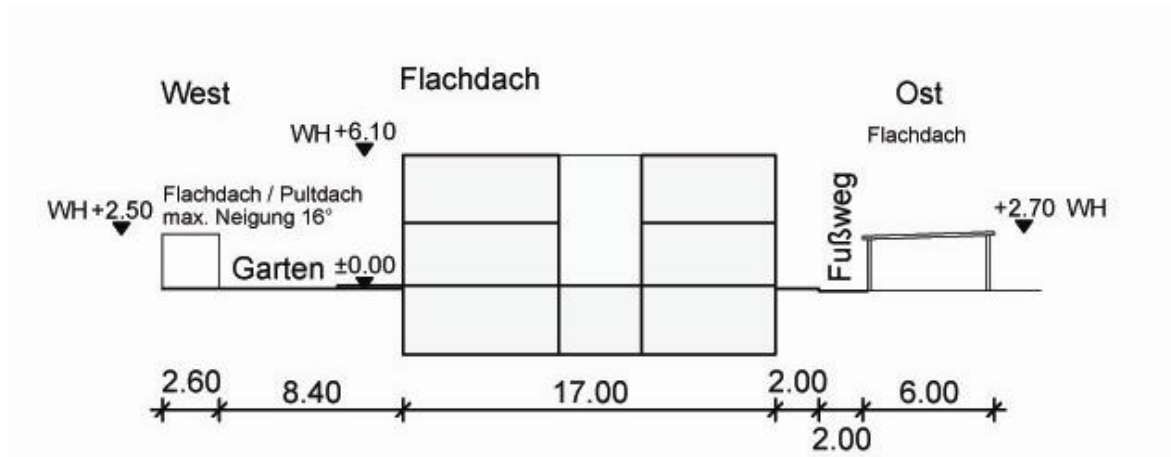
Hofhaus / Reihenhaus Schnitt AA



EFH Gebäudeabstand Schnitt B

RH

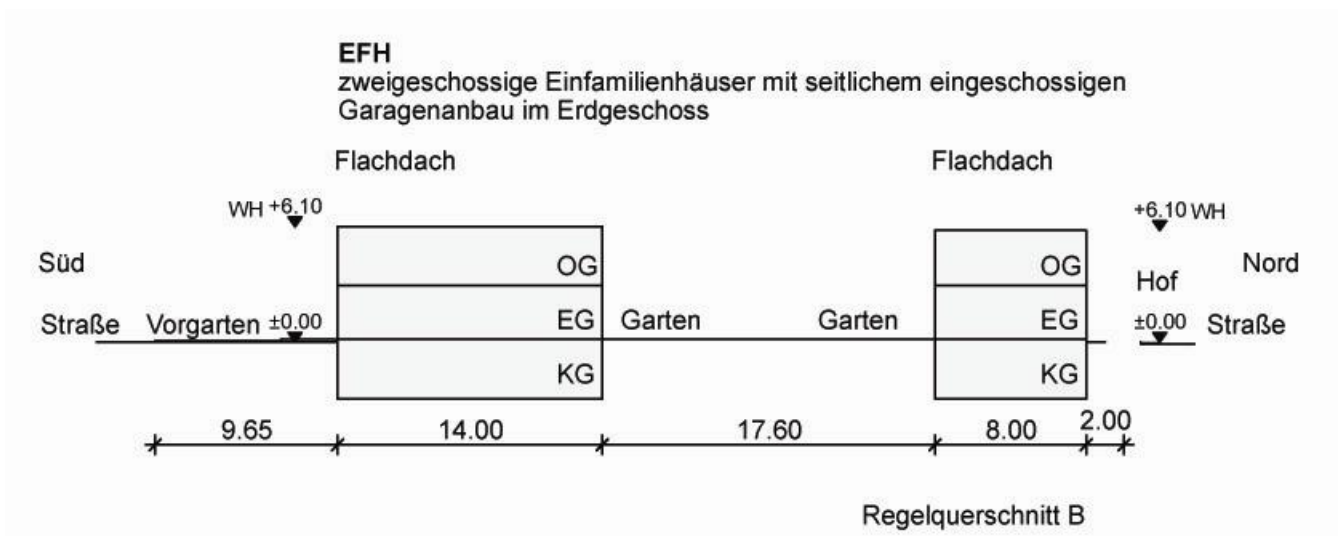
zweigeschossiges Hofhaus mit Lichthof



Regelquerschnitt A

EFH

zweigeschossige Einfamilienhäuser mit seitlichem eingeschossigen Garagenanbau im Erdgeschoss

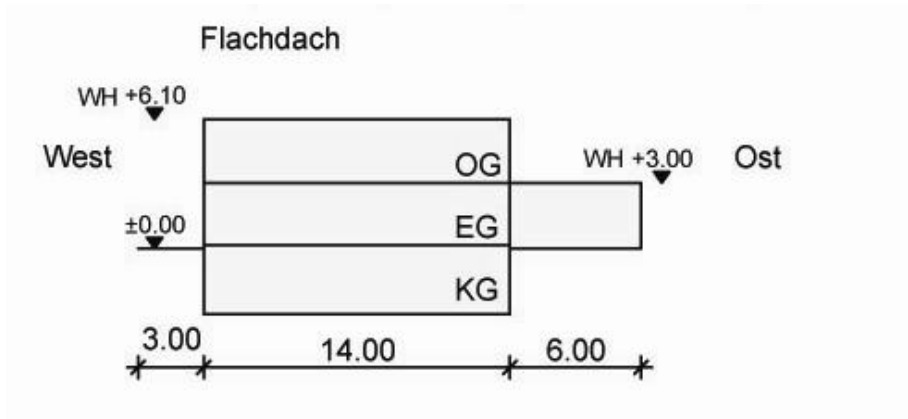


Regelquerschnitt B

Regelquerschnitt B

EFH

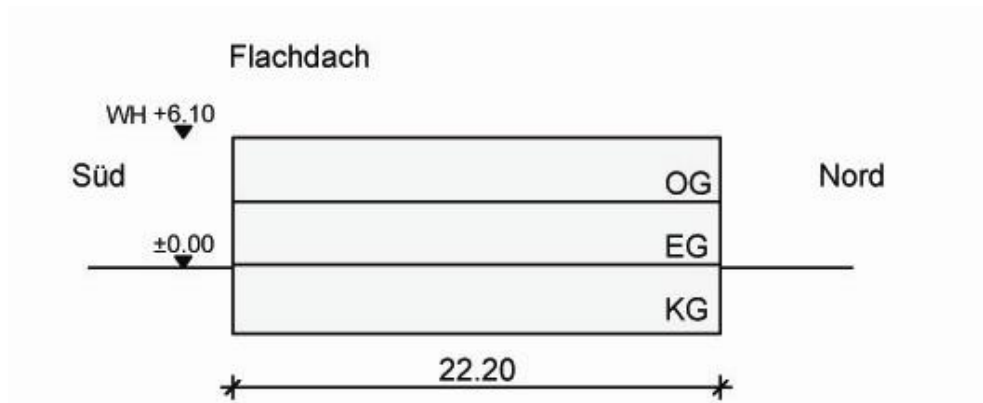
zweigeschossige Einfamilienhäuser mit seitlichem eingeschossigem Garagenanbau im Erdgeschoss



Regelquerschnitt C

MGH

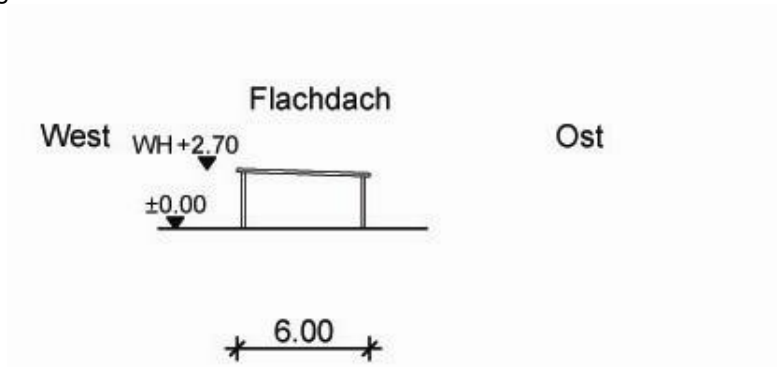
Zweigeschossiges Mehrgenerationenhaus



Regelquerschnitt D

Carport

Carport der Mehrgenerationenhäuser



Regelquerschnitt E

