

Textliche Festsetzungen 06-25/2

1 Allgemeine Vorschriften

§ 1 Rechtsgrundlage

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).

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und Text, den nachrichtlichen Übernahmen, der Begründung mit Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 23.03.2012, redaktionell geändert am 13.12.2012 sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 12.10.2009.

§ 3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Planzeichnung mit SO JWH gekennzeichnete Bereiche werden nach § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet Jugendwohnen festgesetzt.
- (2) Die mit SO STWH gekennzeichneten Bereiche werden nach § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet Studentenwohnen festgesetzt.
- (3) Zulässig sind Gebäude für Wohngruppen und Wohnungen sowie für Gemeinschaftsräume.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt durch die zulässige Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse bzw. zulässige Wandhöhe.

§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücks- und Abstandsflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im Plan festgesetzt.
- (2) Für die Baugebiete ist abweichende Bebauung festgesetzt.
- (3) Für Abstandsflächen, die von den Vorschriften der BayBO abweichen, gelten die sich aus der Planzeichnung ergebenden Abstandsflächen. Im Übrigen gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

§ 7 Nebenanlagen, Einfriedungen und Stellplätze für Kfz und Fahrräder

- (1) Nebenanlagen sind außerhalb der dafür im Plan vorgesehenen Bereiche unzulässig.
 - (2) Überdachte Fahrradabstellanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in den festgesetzten Bereichen sowie innerhalb der Bauräume für die Hauptbaukörper zulässig.
 - (3) Einfriedungen auf privaten Grünflächen sind nur in Verbindung mit den festgesetzten Hecken zulässig. Einfriedungen auf öffentlichen Grünflächen sind nicht zulässig. Die Höhe von Einfriedungen ist bis maximal 2 m zulässig.
 - (4) Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
-

§ 8 Gestaltungsfestsetzungen

(1) Dächer

- 1 Als Dachform sind in der Planzeichnung Flachdächer festgesetzt.
- 2 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Dächern zulässig, sie sollen so weit wie möglich zusammenhängend angeordnet werden.
Solaranlagen müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren und seitliche Abstände von 3 m zu den Gebäudekanten einhalten, soweit sie nicht in die Dachfläche integriert sind.
- 3 Dachaufbauten und Glasbelichtungselemente sind bis max. 2 m über der Dachabdichtung zulässig.

(2) Stadtbild

- 1 Zwischen Baulinien bzw. Baugrenzen einschließlich deren Fluchten und der Straßenbegrenzungslinie sind keine Nebenanlagen und Automaten zulässig.
- 2 Behälter für Abfall und Reststoffe sind nach Möglichkeit in die Gebäude zu integrieren.
Freistehende Tonnen, Container oder sonstige Behälter gemäß zeichnerischer Festsetzung sind luftdurchlässig einzuhausen, die Einhausung ist gemäß der entsprechenden Festsetzung einzugrünen.
- 3 Überdachte Fahrradabstellanlagen sind gemäß der entsprechenden Festsetzung einzugrünen.
- 4 Versorgungsleitungen dürfen ausnahmslos nur unterirdisch geführt werden.

(3) Materialität

1. Private Flächen
 - 1.1. Stellplätze sind mit haufwerksporigem Betonsteinpflaster mit Rasenfuge (wasserdurchlässiger Gesamtaufbau) zu befestigen.
 - 1.2. Sonstige befestigte Flächen sind mit Betonplatten zu befestigen.
 - 1.3. Stellplätze im Bereich der ehem. Exerzierwiese sind mit Schotterrasen zu befestigen.
-

§ 9 Grünordnung

(1) Straßenbegleitgrün / öffentliche Grünflächen

1 Einzelbäume

1.1 Ritter-von-Schoch-Straße (auch für spätere Nachpflanzungen)

Anzahl gem. Festsetzung durch Planzeichen

Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verschult, Stammumfang 25-30 cm

Pflanzliste 1:

Robinia pseudoacacia ‚Bessoniana‘ (Robinie)

1.2 Exerzierwiese mit privaten Stellplätzen (auch für spätere Nachpflanzungen)

Pflanzqualität: Hochstamm, 5x verschult, Stammumfang 30-35 cm

Pflanzliste 2:

Aesculus hippocastanum (Rosskastanie) oder

Aesculus carnea ‚Briotii‘ (Scharlach-Roßkastanie)

1.3 Exerzierwiese südl. der privaten Stellplätze (auch für spätere Nachpflanzungen)

Anzahl gem. Festsetzung durch Planzeichen

Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verschult, Stammumfang 25-30 cm

Pflanzliste 1:

Robinia pseudoacacia ‚Bessoniana‘ (Robinie)

2 Wurzelraum

Pflanzung in einer min. 9 m² großen und mind. 1,5 m tiefen durchwurzelbaren Fläche.

3 Substrat

Substrat gemäß ZTV-VegtraMü

4 Die Baumpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

5 Rasen/Wiese

Rasen- Wiesenflächen sind als kräuterreiche Wiese anzulegen und zu entwickeln.

Saatgut: RSM 2.4 Gebrauchsrasen - Kräuterrasen

(2) Private Flächen

1 Allee entlang Niedermayerstraße

Anzahl gem. Festsetzung durch Planzeichen

Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verschult, Stammumfang 25-30 cm

Pflanzliste 3:

Acer platanoides (Spitzahorn)

Quercus robur (Stieleiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

2 Sonstige Grünflächen

Anzahl gem. Festsetzung durch Planzeichen

Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verschult, Stammumfang 25-30 cm

Pflanzliste 4:

Acer campestre (Feldahorn)
 Acer platanoides (Spitzahorn)
 Platanus acerifolia (Platane)
 Prunus avium ‚Plena‘ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
 Robinia pseudoacacia (Robinie)
 Tilia cordata ‚Greenspire‘ (Winterlinde)

- 3 Hecken
 Pflanzung gem. Planzeichen
 Pflanzqualität: Heckenpflanze, 3x verschult, mit Ballen, Höhe mind. 150-175 cm,
 2,5 St./m
 Pflanzliste 5:
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)

- 4 Eingrünung Müllhäuser und Fahrradabstellanlage
 Pflanzliste 6:
 Parthenocissus tric. ‚Veitchii‘ (Wilder Wein)
 Hedera helix (Efeu)
 Campsis radicans (Klettertrompete)

Eine Eingrünung mittels Rankhilfen ermöglicht weitere Arten
 Pflanzliste 7:
 Aristolochia macrophylla (Großblättrige Pfeifenwinde)
 Lonicera henryii (Immergrünes Geißblatt)

- 5 Dachbegrünung
 alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen
 Gründach, extensiv, Mindestaufbau: 10 cm

- 6 Rasen/Wiese
 Rasen- Wiesenflächen sind als kräuterreiche Wiese zu pflanzen und zu entwickeln.
 Saatgut: RSM 2.4 Gebrauchsrasen - Kräuterrasen

- 7 Baumschutz
 Im Bereich der TG-Abfahrt sind Wurzelschutzmaßnahmen (Wurzelvorhang, verlore-
 ner Verbau) für die Bestandsbäume zu treffen

- 8 Baumschutz Bestandsbäume ehem. Exerzierwiese
 Die Bestandsbäume im Bereich der geplanten Stellplätze sind mit einem Anfahr-
 schutzbügel zu schützen.

- 9 Die Baumpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu er-
 setzen.

(3) Sonstige Festsetzungen Grünordnung

- 1 Versickerung Oberflächenwasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen (Verkehrs- und Parkplatzflächen) kann gem. NWFreiV versickert werden.

Dazu ist das Niederschlagswasser wenn technisch möglich oberirdisch über die sog. belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden, Sickerbecken) alternativ in Rigolen zu versickern.

2 Stellplätze

2.1 Stellplätze sind mit haufwerkporigem Betonsteinpflaster mit Rasenfuge (wasserdurchlässiger Gesamtaufbau) zu befestigen.

2.2 Stellplatzflächen auf der ehemaligen Exerzierwiese erhalten keine Befestigung mit Pflaster o.ä. Die Bereiche dürfen lediglich mit Schotterrasen befestigt werden.

3 Weitere zu befestigende Flächen sind wasserdurchlässig anzulegen, die Flächenversiegelung ist zu minimieren.

4 Ausgleichsfläche

Entwicklungsziel: Magerrasen mit Großbaumpflanzung

Maßnahmen:

- Abmagerung Rasenfläche durch Sandeintrag,
 - Grüngutentnahme
 - kein Einsatz von Düngemitteln
 - Mahdregime
 - Baumpflanzungen, s. a. § 9, (1)
- (s. a.: Umweltbericht)

5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist zu beachten.

§ 10 Immissionsschutz

• Schutzanspruch der Wohnnutzungen im Geltungsbereich

Die Schutzbedürftigkeit aller Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06-25/2 "zwischen Niedermayerstraße und Karl-Valentin-Weg, Bereich Süd und Ost" vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird derjenigen eines Mischgebietes gleichgesetzt.

• Grundrissorientierung

In den entsprechend gekennzeichneten Fassaden dürfen keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen.

• Passiver Schallschutz

- I. Alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den entsprechend gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{AFeq} \sim 20 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.
- II. Werden die Baukörper im SO STWH und im SO JWH nicht in der im Bebauungsplan eingetragenen U-Form errichtet, so gelten für die entsprechend gekennzeichneten Fassaden die gleichen passiven Schallschutzmaßnahmen, wie für die Fassaden unter I.
- III. 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).



Abbildung 1: Lageplan M 1:1.500 mit Eintragung der Schallschutzmaßnahmen

3 Hinweise durch Text

(1) Artenschutz

Aufgrund der geänderten Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzes darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen Oktober und Februar. Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Niederbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 43 Abs. 8 Satz 1 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 62 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den Verboten des § 42 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

(2) Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

(3) Brandschutz

Die erforderliche Löschwassermenge ist über das öffentliche Wassernetz sicherzustellen.

Die Erschließung der geplanten Flächen ist unter Beachtung der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sicherzustellen.

(4) Abfallbeseitigung

Zur Beseitigung von Abfällen ist die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut zu beachten.

(5) Versickerung

Bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der dazugehörigen technischen Regeln und Merkblätter, insbesondere des DWA-Arbeitsblatts A 138 und –Merkblatts M 153, ist die Versickerung gesammelten Niederschlagswassers erlaubnisfrei.

Auskunft zu eventuell notwendig werdenden wasserrechtlichen Gestattungsverfahren erteilt das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut.

(6) Unterkellerungen / unterirdische Gebäudeteile

Es wird empfohlen, wegen zeitweise hoher Grundwasserstände, Keller und sonstige unterirdische Gebäudeteile (Tiefgaragen etc.) als wasserdichte Wannen auszuführen.

(7) Hindernisse im Boden

Es können sich aufgelassene Heizkanäle und andere unterirdische Versorgungsbauwerke im Plangebiet befinden, die auch Altlasten beinhalten können.

(8) Altlasten und Fundmunition

Abfallrechtlich relevantes Material ist zu separieren und belastungsgemäß nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Sofern bei Erdarbeiten Bodenbereiche mit geruchlich oder farblich auffälligem Material angetroffen werden, sind alle vorzunehmenden Schritte zu dokumentieren und umgehend das Amt für Öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, der Stadt Landshut zu informieren sowie das Wasserwirtschaftsamt Landshut einzuschalten.

Auf die entsprechende Passage der Begründung wird verwiesen.

(9) Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung wird auf das „ErneuerbareEnergienWärme-Gesetz (EEWärmeG)“, gültig seit 01.01.2009, verwiesen. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

(10) Verkehrsflächen

Die Gliederung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

(11) Baumschutz

Während der Bauzeit ist die DIN18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Bestandsbäume sind während der Bauzeit in der Ausdehnung der Baumkrone mit einem geschlossenen Bretterzaun, Höhe mindestens 2 m zu schützen.

(12) Freiflächengestaltung

Die Gestaltung der Gebäudevorbereiche muss in Abstimmung mit dem öffentlichen Straßenraum erfolgen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizugeben.

(13) Maßentnahme

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
