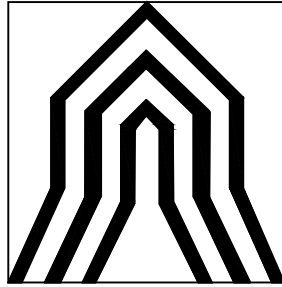


**Stadt
Landshut**

AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG



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 § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) erlässt die Stadt Landshut die Satzung

DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 02-29/1

**" Zwischen Rennweg, Flutmulde
und Kurt-Schumacher-Straße"**

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

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 15.03.2013
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den 15.03.2013
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.

Festsetzungen durch Planzeichen





1. Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes







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)
- 2.2 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  Flachdach begrünt




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

- 4.1  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.2  Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
- 4.3  öffentlicher Fuß- und Radweg
- 4.4  private Verkehrsfläche
- 4.5  Straßenbegrenzungslinie
- 4.6  Stellplatzzufahrt



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

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


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

- 6.1  Umgrenzung der Flächen für eine Lärmschutzanlage
- 6.2  Passive Schallschutzmaßnahmen im OG notwendig
- 6.3  Passive Schallschutzmaßnahmen im EG und OG notwendig
- 6.4 z.B. 392.07x Höhenlage fertige Erschließungsstraße und Lärmschutzanlage ü.NN

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

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

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1  Flächen für Stellplatz
- 8.2 Ga Garage (Flachdach begrünt, Wandhöhe max. 3,00m, bezogen auf OK fertige Erschließungsstraße)

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 § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), 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)

Auf Grundstücken für Einzelhäuser sind Nebenanlagen auf den Flächen, die von hochstämmiger Bepflanzung freizuhalten sind, unzulässig. Stellplätze 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 die im Deckblatt 1 dargestellte Lärmschutzanlage in vollem Umfang zu errichten. Dessen Oberkannte 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 lila bzw. grün gekennzeichneten Fassaden (siehe Festsetzung durch Planzeichen, Nr. 6.2 und 6.3) 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 LA_Feq ~ 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)

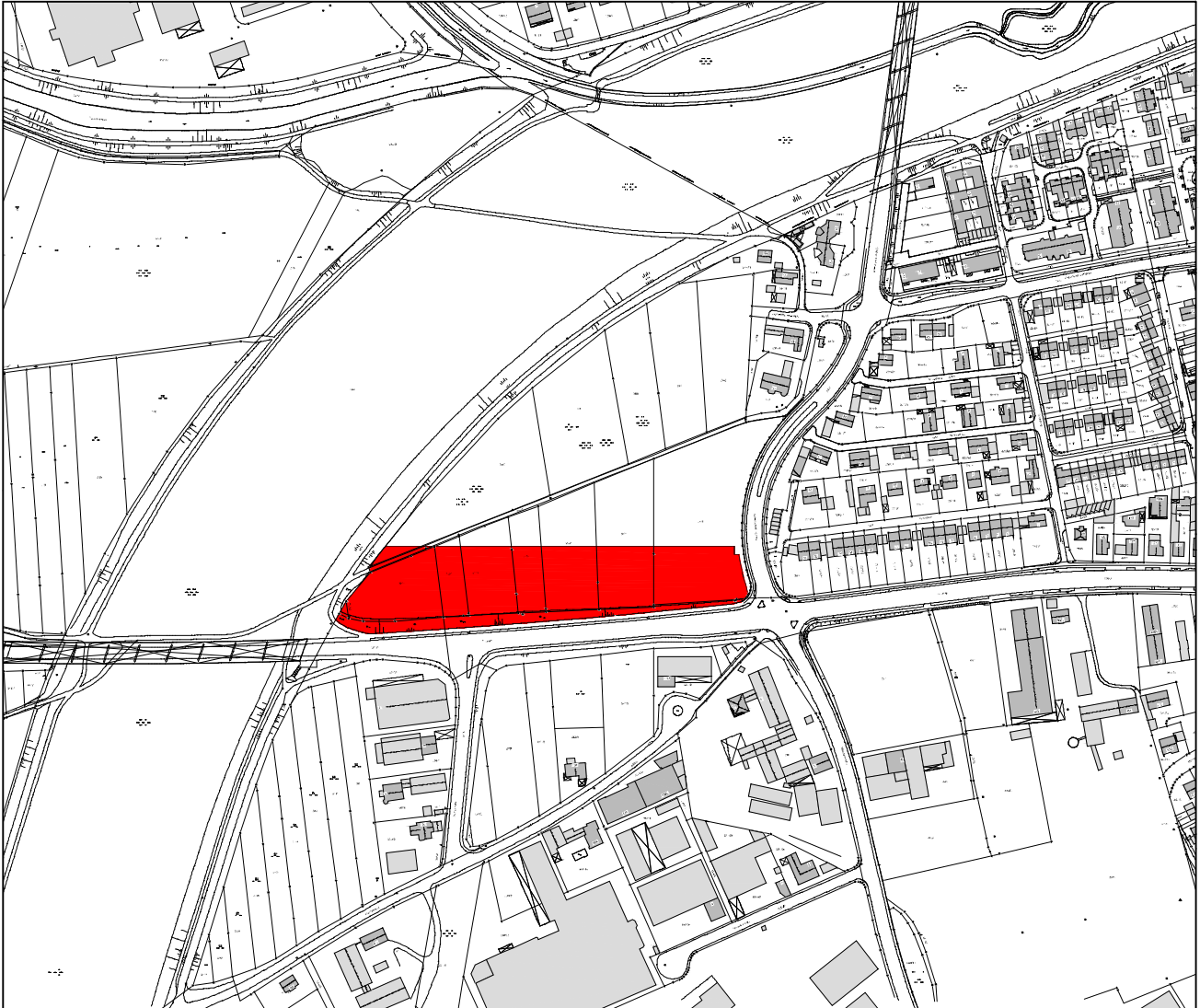
- 4.1. Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden auszuführen. Fassadenbegrünungen sind zulässig.
- 4.2 Die Bepflanzungen der begrüneten Flachdächer sind dauerhaft zu unterhalten. Eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10cm ist nachzuweisen

5. 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.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000



Maßstab 1:500

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!

Längenmaße und Höheangaben in Metern!

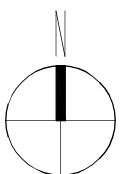
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F
der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Stand der Planunterlage: 28.01.2013

Landshut, den 15.03.2013_{SF}

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Redaktionell geändert am 19.07.2013_{SF}



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.

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) Lärmschutzanlage

Die Böschungen der Lärmschutzanlage 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 naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf den im Plan entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen Nr. 7.2 gekennzeichneten Flächen durch Pflanz- und Mahdmaßnahmen gemäß Begründung Nr. 2.4 zu erbringen.

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 sollen 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:

Zum Beispiel:

Alpenwaldrebe

Berg-Waldrebe

Jelängerjellieber

Kletterrosen

Echter Wein

Clematis alpina

Clematis montana

Lonicera caprifolium

Rosa in Sorten

Vitis vinifera

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.

Die Gründung der Gebäude muss in den ab ca. 4 m Tiefe unter Gelände befindlichen Kiesen erfolgen, die nachzuverdichten sind. Sämtliche Auffüllungen 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 1 genannten 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 Gründung anzusäen.
Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

Hinweise durch Planzeichen


 bestehende Grundstücksgrenze

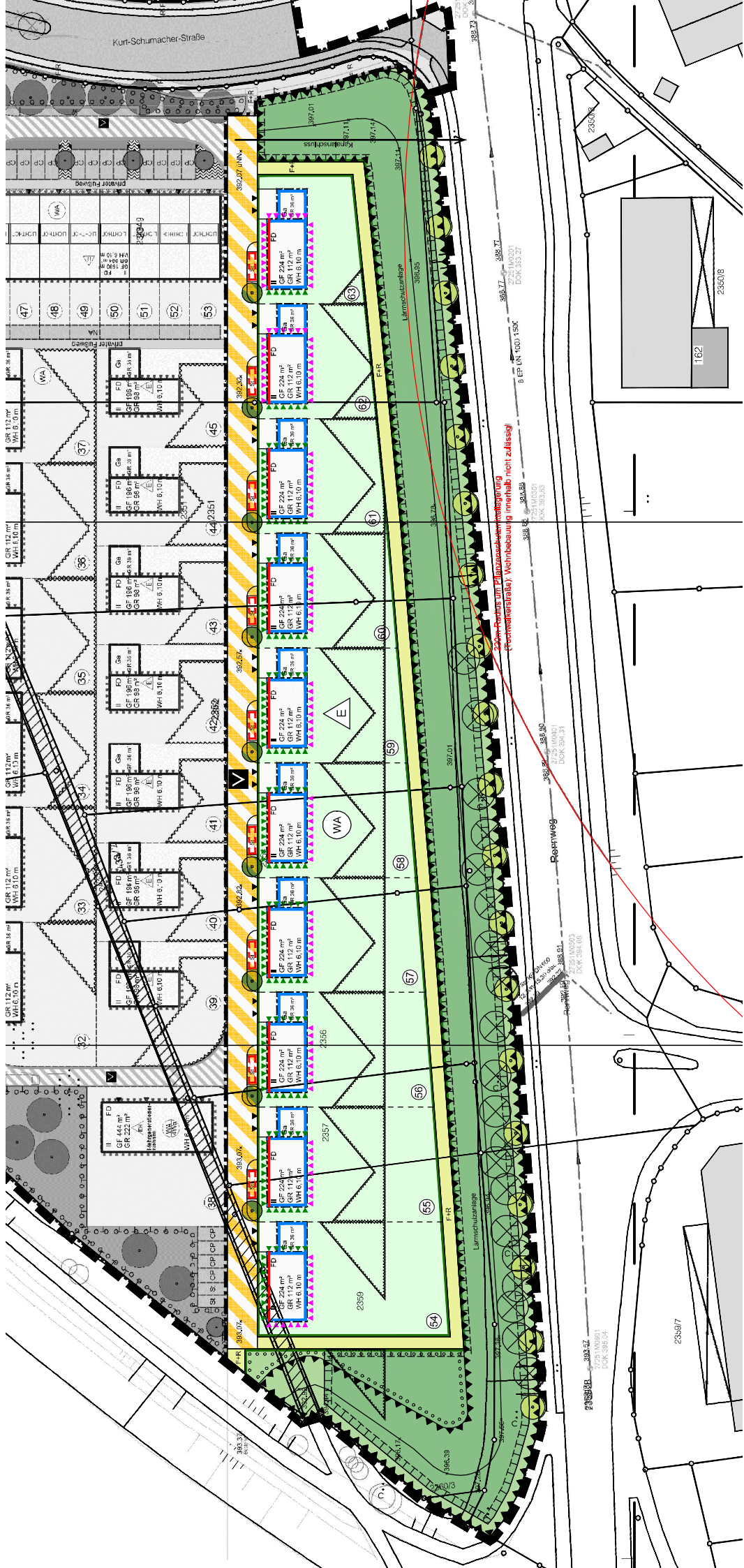
 Grundstücksgrenze neu

2446 Flurstücknummer

 Bestand

 Parzellnummer

 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.



22,000 m² zum Umfangzusammenschluss
Eigentümerdarstellung Wohnungsbau innerhalb nicht zulässig!

388,77
725/160201
DOK 352,27

B EP UN 1000 1500
388,84
725/160201
DOK 352,27

Berthweg

Berthweg

733959
388,87
725/160201
DOK 352,27

733960
388,81
725/160201
DOK 352,27

2339/7

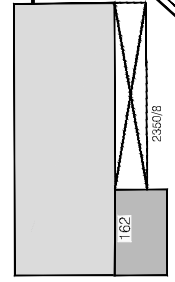
2339/7

2339/8

2339/8

2339/9

2339/9



Kurt-Schumacher-Straße

Private Füllweg

Private Füllweg

Private Füllweg

Private Füllweg

Private Füllweg

Private Füllweg

Private Füllweg

Private Füllweg

Private Füllweg

Private Füllweg

397,01

397,11

397,21

397,31

397,41

397,51

397,61

397,71

397,81

397,91

398,01

398,11

398,21

398,31

398,41

398,51

398,05

398,15

398,25

398,35

398,45

398,55

398,65

398,75

398,85

398,95

399,05

399,15

399,25

399,35

399,45

399,55

399,60

399,70

399,80

399,90

400,00

400,10

400,20

400,30

400,40

400,50

400,60

400,70

400,80

400,90

401,00

401,10

401,20

401,30

401,40

401,50

401,60

401,70

401,80

401,90

402,00

402,10

402,20

402,30

402,40

402,50

402,60

402,70

402,80

402,90

403,00

403,10

403,20

403,30

403,40

403,50

403,60

403,70

403,80

403,90

404,00

404,10

404,20

404,30

404,40

404,50

404,60

404,70

404,80

404,90

405,00

405,10

405,20

405,30

405,40

405,50

405,60

405,70

405,80

405,90

406,00

406,10

406,20

406,30

406,40

406,50

406,60

406,70

406,80

406,90

407,00

407,10

407,20

407,30

407,40

407,50

407,60

407,70

407,80

407,90

408,00

408,10

408,20

408,30

408,40

408,50

408,60

408,70

408,80

408,90

409,00

409,10

409,20

409,30

409,40

409,50

409,60

409,70

409,80

409,90

410,00

410,10

410,20

410,30

410,40

410,50

410,60

410,70

410,80

410,90

411,00

411,10

411,20

411,30

411,40

411,50

411,60

411,70

411,80

411,90

412,00

412,10

412,20

412,30

412,40

412,50

412,60

412,70

412,80

412,90

413,00

413,10

413,20

413,30

413,40

413,50

413,60

413,70

413,80

413,90

414,00

414,10

414,20

414,30

414,40

414,50

414,60

414,70

414,80

414,90

415,00

415,10

415,20

415,30

415,40

415,50

415,60

415,70

415,80

415,90

416,00

416,10

416,20

416,30

416,40

416,50

416,60

416,70

416,80

416,90

417,00

417,10

417,20

417,30

417,40

417,50

417,60

417,70

417,80

417,90

418,00

418,10

418,20

418,30

418,40

418,50

418,60

418,70

418,80

418,90

419,00

419,10

419,20

419,30

419,40

419,50

419,60

419,70

419,80

419,90

420,00

420,10

420,20

420,30

420,40

420,50

420,60

420,70

420,80

420,90

421,00

421,10

421,20

421,30

421,40

421,50

421,60

421,70

421,80

421,90

422,00

422,10

422,20

422,30

422,40

422,50

422,60

422,70

422,80

422,90

423,00

423,10

423,20

423,30

423,40

423,50

423,60

423,70

423,80

423,90

424,00