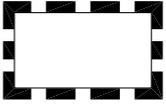


# A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## FESTSETZUNGEN



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



Grenze des Geltungsbereichs des Deckblattes

## Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 u. § 16 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete
GR	Grundfläche max. in m <sup>2</sup>
GF	Geschoßfläche max. in m <sup>2</sup>
TH	Traufwandhöhe max. 10 m

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern  
III 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

## Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



Baugrenze

FD Flachdach

## Sonstige Planzeichen



passiver Schallschutz erforderlich gemäß textlichen Festsetzungen

## Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünflächen



private Verkehrsflächen nicht eingezäunt



zu pflanzender Baum



zu erhaltender Baum



zu entfernender Baum

## Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 21a BauBVO)



Tiefgarage



Garagenzufahrt

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Gehweg



Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

## Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen

669/66

Flurstücksnummer



Vorschlag einer Grundstücksteilung

## B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Dächer

- Flachdächer der Hauptgebäude Dachneigung 0 - 5°
- Dächer der Anbauzone als Flachdach oder Pultdach, alternativ Glasdach oder Blecheindeckung,

### 2. Passiver Schallschutz

Alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den im Plan magenta gekennzeichneten Fassaden der Wohnbaukörper 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  $L_{AFeq} \sim 20$  dB(A) nicht überschreiten und soll auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

"Die Umfassungsbauteile der Wohnbaukörper sind entsprechend den Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 auszuführen (Schallschutznachweis nach DIN 4109)".

### 3. Einfriedungen

- 3.1 Als Einfriedungen zum Straßenraum sind Holzzäune mit senkrechten Latten ohne Sockel oder Metallzäune ohne Sockel, Gesamthöhe bis maximal 1,20 m zu verwenden (keine Maschendrahtzäune). Ebenso sind freiwachsende und geschnittene Hecken mit einheimischen Laubgehölzen wie z. B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u. a. zulässig. Bei Wohnbaukörper Nr. 2 ist als Einfriedung eine Mauer / Wand mit einer Höhe von 1,80 m als Einfriedung zulässig.
- 3.2 Als Einfriedungen zum Nachbarn sind Maschendrahtzäune ohne Sockel, Gesamthöhe bis maximal 1,20 m zulässig. Auch freiwachsende Hecken mit einheimischen Laubgehölzen wie z. B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u. a. sind zulässig.

## C: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### 1. Beläge

- Private Verkehrsflächen und Garageneinfahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. mit Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke).

### 2. Gehölzpflanzungen

Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze für Gehölzpflanzungen zu verwenden.

## D: HINWEISE DURCH TEXT

### 1. Grundrissorientierung

Wohnungsgrundrisse sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass in den nach Süden orientierten Fassaden der Wohnbaukörper Nr. 1 und 2 keine zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendigen Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen.

### 2. Aktiver Schallschutz

Zum Schutz der Freifläche von Wohnbaukörper Nr. 2 sind aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. in Form einer Lärmschutzwand) zu realisieren. Diese sollten eine Mindesthöhe von 1,80 m über Geländeoberkante aufweisen und unmittelbar im Süden des Außenwohnbereichs errichtet werden. Bei Verzicht auf die Realisierung von Außenwohnbereichen kann auf die Lärmschutzwand verzichtet werden

3. 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.

### 4. Hinweise auf Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S.1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden sind.

### Auszug aus dem DSchG:

#### „Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

### 5. Keller

- Es wird empfohlen, wegen zeitweise hoher Grundwasserstände, Keller als wasserdichte Wannen auszuführen.