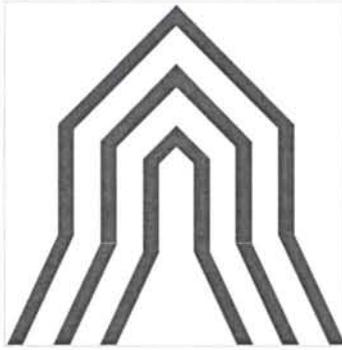


**Stadt  
Landshut**



## **SATZUNG**

# **VEREINFACHTE ÄNDERUNG DER DECKBLÄTTER NR. 2 UND 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 03 - 9**

„Nördlich Wolfgangssiedlung - Nördlich Eichenstraße“

## **DURCH DECKBLATT NR. 4**

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

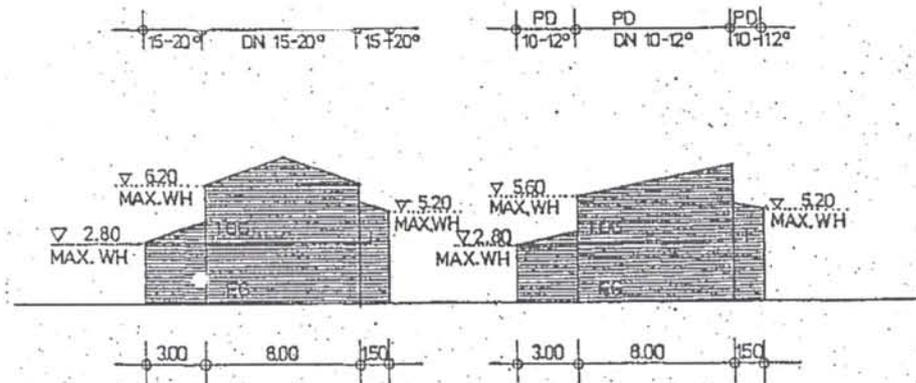
Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009 (GVBl. S. 630), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

### 1. Allgemeines

- 1.1. Das Gebiet ist zum Teil als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie zum Teil als "Mischgebiet" (Mi) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 nicht zugelassen werden.

### 2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1)

- 2.1.1. Es wird Einzelhausbebauung festgesetzt.
- 2.1.2. Zulässig ist eine GR von 188 m<sup>2</sup> und eine GF von 298 m<sup>2</sup>.
- 2.1.3. Regelschnitte mit Blickrichtung nach Osten:



- 2.1.4. Die Traufwandhöhe gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut über dem durch die Straßentrassen festgelegtem Gelände darf im Mittel 6,20 m (Hauptgebäude mit Satteldach), 5,60 m (Hauptgebäude mit Pultdach), 5,20 m (Anbauzone im Süden) bzw. 2,80 m (Garage) nicht überschreiten.
- 2.1.5. Für Satteldächer wird eine Dachneigung von 15 - 20° und für Pultdächer eine Dachneigung von 10 - 12° festgesetzt. Die Dachneigung der Garage und der südlich vorgesetzten Anbauzone ist der Dachneigung des Hauptbaukörpers anzupassen.
- 2.1.6. Es wird als Dachform für den Hauptbaukörper Sattel- oder Pultdach und für die Garage und die südl. vorgesetzte Anbauzone Pultdach festgesetzt.
- 2.1.7. Der Anschluss der Anbauzone muß mindestens 0,50 m unterhalb des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachfläche des Hauptbaukörpers erfolgen.
- 2.1.8. Es sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

## **2.2. Allgemeines Wohngebiet (WA 2)**

- 2.2.1. Es wird Doppelhausbebauung festgesetzt.
- 2.2.2. Zulässig ist eine GR von 174 m<sup>2</sup> und eine GF von 288 m<sup>2</sup>.
- 2.2.3. Die Traufwandhöhe gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut über dem durch die Straßentrassen festgelegtem Gelände darf im Mittel 6,20 m nicht überschreiten.
- 2.2.4. Es wird eine Dachneigung von 15 - 20° festgesetzt.
- 2.2.5. Es wird als Dachform Zeltdach festgesetzt.
- 2.2.6. Es sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- 2.2.7. Doppelhäuser sind profilgleich anzubauen und in der Farb- und Materialwahl einheitlich zu gestalten.

## **2.3. Allgemeines Wohngebiet (WA 3)**

- 2.3.1. Es ist Einzelhaus- und Doppelhausbebauung zulässig.
- 2.3.2. Zulässig ist eine GR von 238 m<sup>2</sup> und eine GF von 588 m<sup>2</sup>.
- 2.3.3. Die Traufwandhöhe gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut über dem durch die Straßentrassen festgelegtem Gelände darf im Mittel 9,00 m nicht überschreiten.
- 2.3.4. Es wird eine Dachneigung von 15 - 20° festgesetzt.
- 2.3.5. Bei Einzelhausbebauung sind max. 6 Wohneinheiten und bei Doppelhausbebauung max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- 2.3.6. Doppelhäuser sind profilgleich anzubauen und in der Farb- und Materialwahl einheitlich zu gestalten.
- 2.3.7. Es wird als Dachform Zeltdach festgesetzt.

## **2.4. Allgemeines Wohngebiet (WA 4)**

- 2.4.1. Es wird Doppelhausbebauung festgesetzt.
- 2.4.2. Zulässig ist eine GR von 132 m<sup>2</sup> und eine GF von 177 m<sup>2</sup>.
- 2.4.3. Die Traufwandhöhe gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut über dem durch die Straßentrassen festgelegtem Gelände darf im Mittel 6,20 m (Hauptgebäude mit Zeltdach), 3,50 m /Zwischengebäude mit Flachdach) bzw. 2,80 m (Garage) nicht überschreiten.
- 2.4.4. Für Zelt- und Satteldächer wird eine Dachneigung von 15 - 20° und für Flachdächer eine Dachneigung von 0 - 5 ° festgesetzt. Die Dachneigung der Garage ist der Dachneigung des Hauptbaukörpers anzupassen.
- 2.4.5. Es wird als Dachform für den Hauptbaukörper Zeltdach, für die Garage Satteldach und für den Zwischenbau Flachdach festgesetzt.
- 2.4.6. Für den 1-geschossigen Zwischenbauteil wird an der jeweiligen Grundstücksgrenze grenzständige Bebauung festgesetzt.

2.4.7. Der 1-geschossige Zwischenbau ist profilgleich anzubauen und in der Farb- und Materialwahl einheitlich zu gestalten.

2.4.8. Es sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig (Doppelhaushälfte).

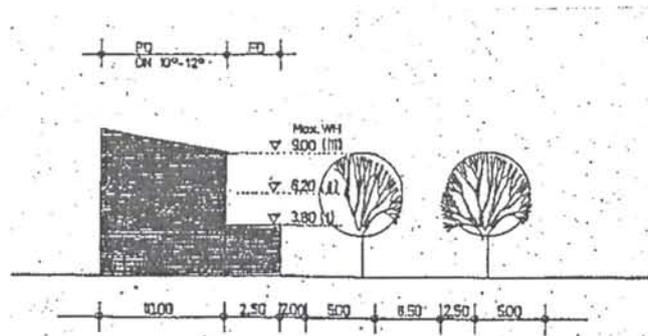
## 2.5. Mischgebiet (MI 1)

2.5.1. Es wird Einzelhausbebauung festgesetzt.

2.5.2. Es wird geschlossene Bebauung festgesetzt.

2.5.3. Zulässig ist eine GR von 596 m<sup>2</sup> und eine GF von 1186 m<sup>2</sup>.

2.5.4. Regelschnitt mit Blickrichtung nach Norden:



2.5.5. Die Traufwandhöhe gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut über dem durch die Straßentrassen festgelegtem Gelände darf im Mittel 3,80 m ( I ), 6,20 m ( II ) bzw. 9,00 m ( III ) nicht überschreiten.

2.5.6. Es wird als Dachform Pultdach (II, III) und Flachdach (I) festgesetzt.

2.5.7. Es wird eine Dachneigung von 10 - 12° festgesetzt.

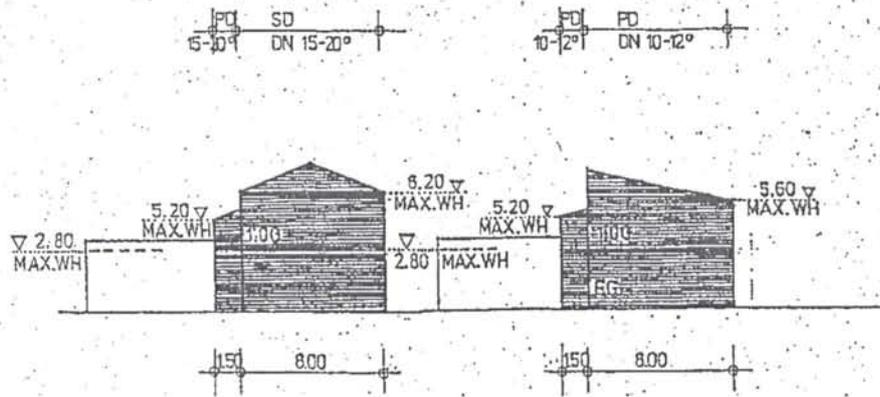
2.5.8. Es wird festgesetzt ,dass nur im Obergeschoss des zweigeschossigen Bauteils Wohnen zulässig ist.

2.5.9. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2.5.10. Es sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

## 2.6. Mischgebiet (MI 2)

- 2.6.1. Es wird Einzelhausbebauung festgesetzt.
- 2.6.2. Zulässig ist eine GR von 224 m<sup>2</sup> und eine GF von 304 m<sup>2</sup>.
- 2.6.3. Regelschnitte mit Blickrichtung nach Norden:



- 2.6.4. Die Traufwandhöhe gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut über dem natürlichem Gelände darf im Mittel 6,20 m (Hauptgebäude mit Satteldach), 5,60 m (Hauptgebäude mit Pultdach), 5,20 m (Anbauzone im Westen) bzw. 2,80 m (Garage) nicht überschreiten.
- 2.6.5. Für Satteldächer wird eine Dachneigung von 15 - 20° und für Pultdächer eine Dachneigung von 10 - 12° festgesetzt. Die Dachneigung der westlich vorgesetzten Anbauzone und der Garage ist der Dachneigung des Hauptbaukörpers anzupassen.
- 2.6.6. Es wird als Dachform für den Hauptbaukörper Sattel- oder Pultdach und für die Garage und die westlich vorgesetzte Anbauzone Pultdach festgesetzt. Das Pultdach der Garage ist nach Norden geneigt auszuführen.
- 2.6.7. Der Anschluss der Anbauzone muss mindestens 0,50 m unterhalb des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachfläche des Hauptbaukörpers erfolgen.
- 2.6.8. Es sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- 2.6.9. Es wird festgesetzt, dass nur Wohnen zulässig ist.

## 3. Allgemeine Gebäudegestaltung

### 3.1. Dächer

#### 3.1.1. Deckung

- 3.1.1.1. Als Dachdeckungen sind zulässig:
- Hellrote oder altgrau engobiierte Ziegeldeckung
  - Stehfalzdeckung aus Titanzink oder Edelstahl
  - Well- oder Trapezblechdeckung
  - Gründächer, wenn die Gestaltung insbesondere der Dachränder gut gelöst wird.
- Je Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung auszuführen.
- 3.1.1.2. Dächer von untergeordneten Bauteilen z.B. Eingangsüberdachungen sind mit einer Blechdeckung aus Titanzink bzw. Kupfer oder als Glasdächer auszuführen.
- 3.1.1.3. Der Anschluss sämtlicher Anbauten im Sinne von Wintergärten muss mindestens 0,50 m unterhalb des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachfläche des Hauptbaukörpers erfolgen.

### **3.1.2. Dachgauben und Zwerchgiebel**

Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.

### **3.1.3. Sonstige Dachelemente**

Je Gebäude ist ein Dachflächenfenster als Dachausstieg zulässig. Im WA 4 sind je Dachfläche 2 Dachflächenfenster zulässig.

### **3.1.4. Dachüberstände**

Sattel-, Pult- und Zeldächer sind an Traufe und Ortgang mit einem Dachüberstand von max. 60 cm auszuführen.

### **3.1.5. Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte (negative Gauben) sind nicht zulässig.

### **3.1.6. Dachverglasungen**

Im WA3 ist am Firstpunkt ein zeldachartiges Oberlicht mit einer max. Kantenlänge von 3 m zulässig. Dabei ist die Neigung des Hauptdaches zu übernehmen.

## **4. Garagen und Stellplätze**

4.1. Garagen und Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gem. Einschrieb im Bebauungsplan. Im WA 1 ist der Stellplatz auch im Bereich vor dem Hauptbaukörper zulässig.

4.2. Im WA 1 und Mi 2 wird an der nördlichen, im WA 2 und WA 3 an der östlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze grenzständige Bebauung festgesetzt.

4.3. Doppelgaragen im WA 2 sind profilgleich anzubauen und in der Farb- und Materialwahl einheitlich zu gestalten.

## **5. Tiefgaragen**

5.1. Die Tiefgaragen sind mit einer Überdeckung von 60 cm gemessen ab Oberkante Rohdecke auszuführen.

5.2. Die Oberkante der Tiefgaragenüberdeckung darf im Mittel max 0,30 m über dem durch die Straßentrassen festgelegtem Gelände liegen. Die Tiefgarage darf sich nicht im Gelände abzeichnen.

5.3. Entlüftungs- und Belichtungsöffnungen über Gelände sind unzulässig.

## **6. Abfallbeseitigung**

Mülltonnenboxen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

## **7. Oberflächenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser**

7.1. Private Fußwege und Stellflächen sind nur in wasserdurchlässigen bzw. wassergebundenen Belägen auszubilden. Erlaubte Beläge sind:

- Betongroßsteinpflaster mit Rasenfuge
- Granitgroßsteinpflaster mit Rasenfuge
- Rasengittersteine, Rasenziegel
- Schotterrasen
- wassergebundene Wegedecken oder Kiesflächen

- 7.2. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, soweit die Bodenverhältnisse eine einwandfreie Versickerung zulassen.

## **8. Private Grünflächen**

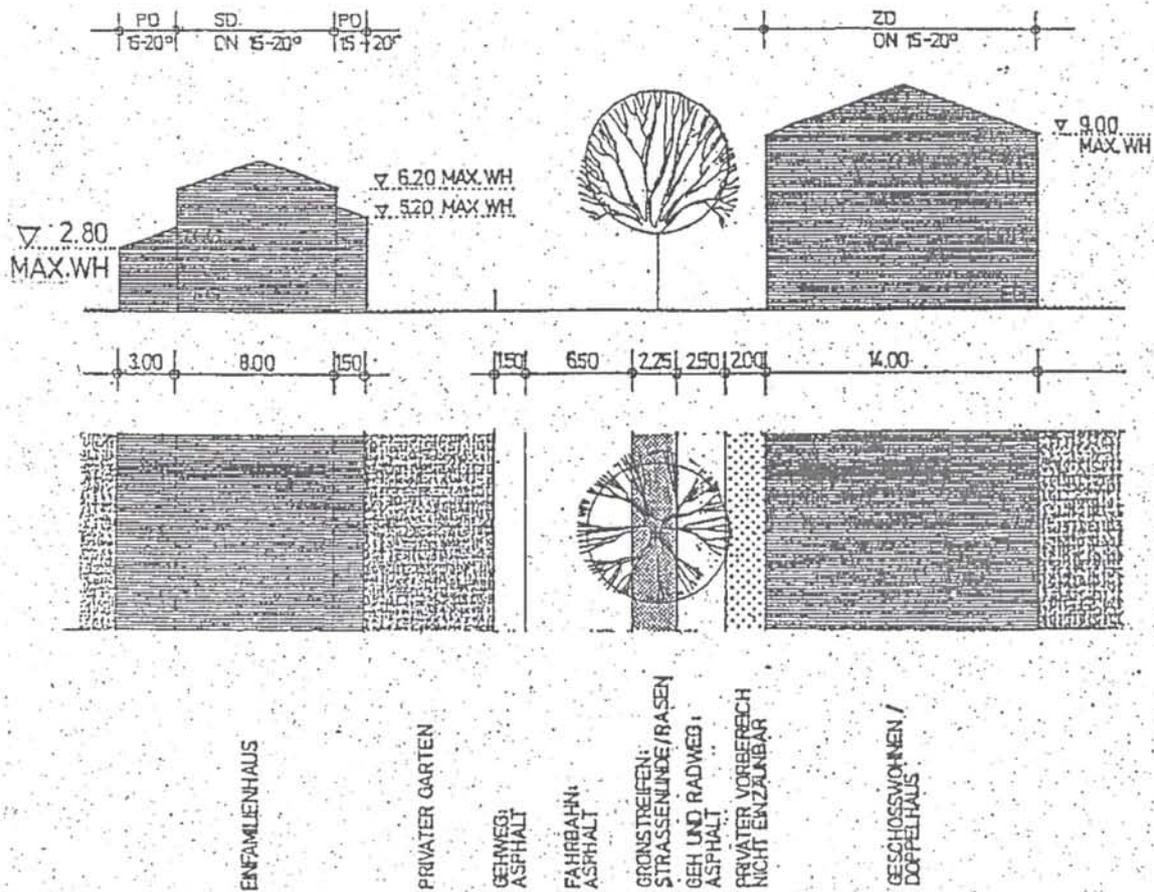
- 8.1. Je angefangene 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mind. 18-20cm ) zu pflanzen. Evtl. anderweitig auf dem Grundstück festgesetzte Bäume bleiben hierbei unberücksichtigt
- 8.2. Thujen, Zypressen sowie hängende und säulenförmige Bepflanzung darf keine Verwendung finden.
- 8.3. Die Vorgärten sind durch Strauchpflanzungen zu begrünen. Auch bei den zu pflanzenden Sträuchern dürfen nur einheimische Arten verwendet werden. Hecken jeglicher Art sind im Vorgartenbereich unzulässig.
- 8.4. Zur Ausbildung des südlichen Siedlungsrandes ist gemäß Planzeichnung ein 2 m breiter Pflanzstreifen auf den Grundstücken festgesetzt. Dieser ist mit einheimischen Bäumen (Hochstamm, mind. 1,8 m und Stammumfang mind. 18 - 20 cm) und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzdichte bei Sträuchern beträgt 1 Stück/m<sup>2</sup> Pflanzstreifen und bei Bäumen 1 Stück/25m<sup>2</sup> Pflanzstreifen.
- 8.5. Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung dieser im Bebauungsplan dargestellten Bäume (oder Baumgruppen) ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987(bekanntgemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich.

## **9. Einfriedungen**

- 9.1. Als Einfriedungen zum Straßenraum sind Holzzäune mit senkrechten Latten (Hanichel) ohne Sockel oder Metallzäune ohne Sockel, Gesamthöhe bis 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.
- Im WA 1 ist die Einzäunung des Vorgartenbereiches mit Ausnahme der Garageneinfahrt und der Fläche vor dem Hauptbaukörper zulässig.
- 9.2. Als Einfriedungen zum Nachbarn und zum Ortsrand sind Maschendrahtzäune ohne Sockel, Gesamthöhe bis 1 m zulässig.  
Auch freiwachsende Hecken mit einheimischen Laubgehölzen wie z. B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u. a. sind zulässig.
- 9.3. Ungegliederte Fassadenflächen sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

## 10. Verkehrsflächen

### 10.1. Querschnitt A - A (In Ost-West Richtung verlaufende Sammelstraße mit platzartigen Aufweitungen)



10.1.1. Für die Bepflanzung im Straßenraum werden folgende Baumarten festgesetzt:

10.1.1.1. Straßenbegleitende Baumreihe: - *Tilia cordata* Greenspire (Stadtlinde)

10.1.1.2. Baumpflanzungen in Platzbereichen:  
Platzfläche 1 (Westen)

- *Platanus acerifolia* (Platane)  
- *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (Säulenförmige Hainbuche)

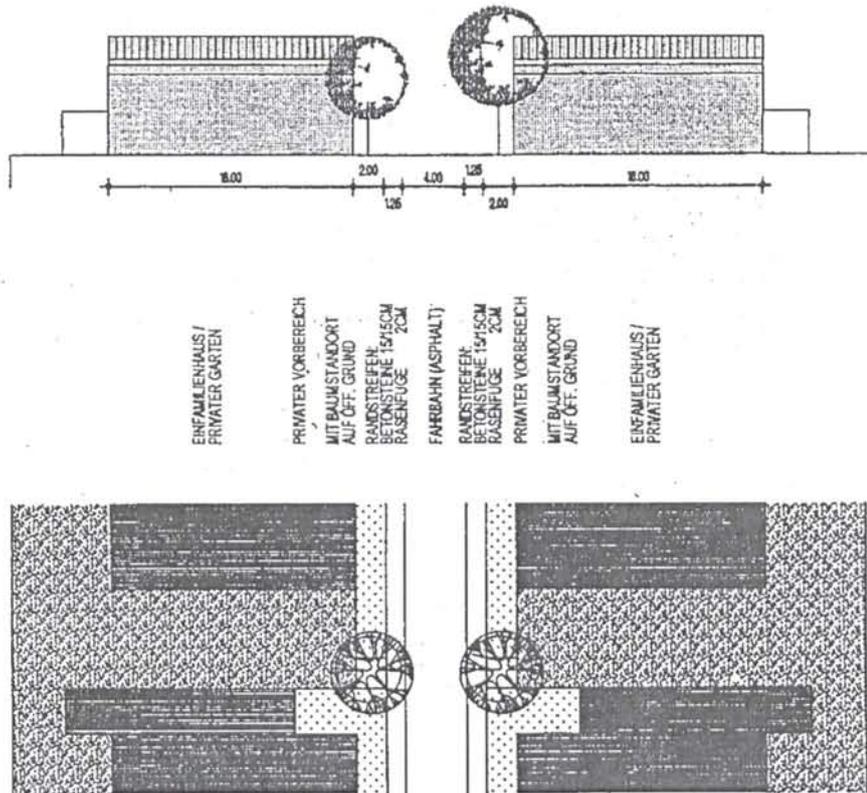
Platzfläche 2 (Mitte)

- *Robinia pseudoacacia* 'Umbraculifera' (Kugel-Robinie)

Platzfläche 3 (Osten)

- *Platanus acerifolia* (Platane)

10.2. Querschnitt B - B  
(In Nord-Süd Richtung verlaufende Anliegerstraßen)



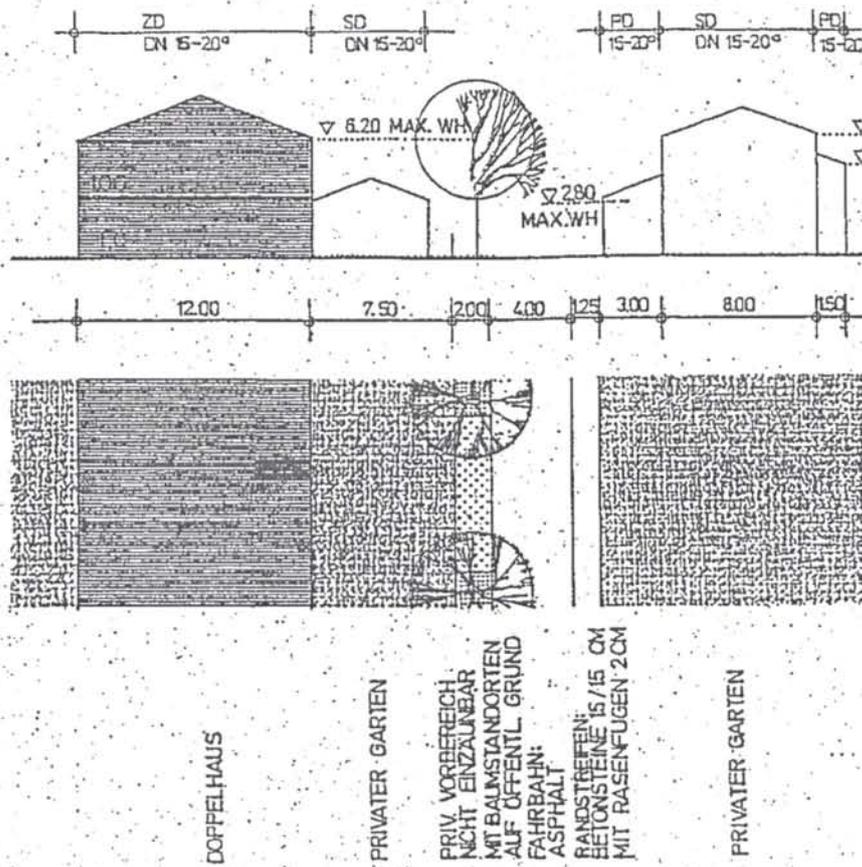
10.2.1. Für die Bepflanzung im Straßenraum werden folgende Baumarten festgesetzt:

- Straßenbegleitende Alleebäume:
- *Pyrus calleriana* 'chanticleer' (Wildbirnen Art)
  - *Acer campestre* - Feldahorn
  - *Prunus avium* 'Plena' (Vogelkirsche)
  - *Crataegus carrierei* - Apfeldorn
  - *Sorbus intermedia* - Schwed. Mehlbeere
  - *Fraxinus ornus* - Blumenesche
  - *Acer campestre* 'Elsrijk' (Feldahorn Art)

Als straßenbegleitende Alleebäume ist je Straße nur eine Art zulässig.

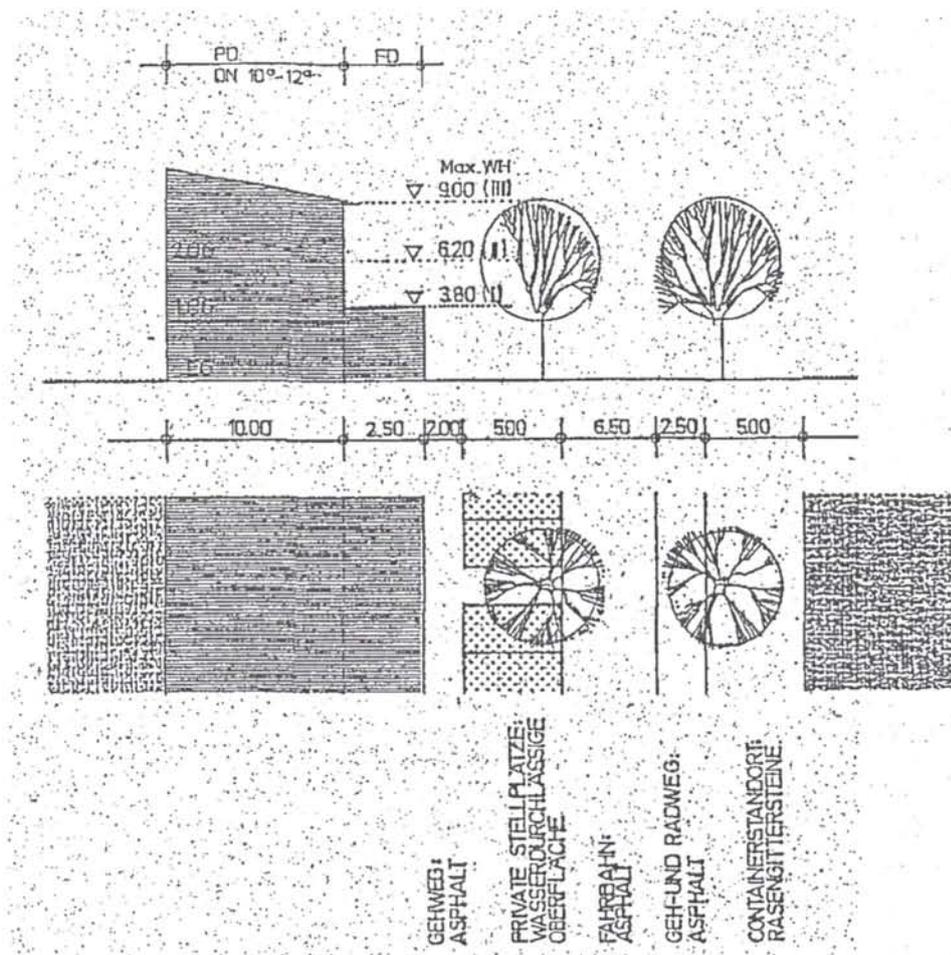
- 10.2.2. Einzelbäume an Kreuzungspunkten mit Fußwegen:
- *Aesculus hippocastanum* "baumannii" (gefüllt blüh. Kastanie)

10.3. Querschnitt C - C  
(In Ost-West Richtung verlaufende Anliegerstraßen)



- 10.3.1. Für die Bepflanzung im Straßenraum wird folgende Baumart festgesetzt:  
Straßenbegleitende Alleebäume: -Tilia cordata Greenspire - Stadtlinde

10.4. Querschnitt D - D  
(Einmündungsbereich zur Eichenstraße)



10.4.1. Für die Bepflanzung im Straßenraum werden folgende Baumarten festgesetzt:

Straßenbegleitende Baumreihe: -Tilia cordata Greenspire - Stadtlinde

Einzelbaum:  
- Platanus acerifolia (Platane)  
- Aesculus hippocastanum Baumannii (gefüllt blüh. Kastanie)  
- Tilia vulgaris pallida (Kaiserlinde)

11. Technikgebäude

11.1. Technikgebäude (Trafostation bzw. Gasdruckregelstation) sind mit einer pergolenähnlichen Stahlkonstruktion zu umbauen und mit Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen.

12. Schallschutz

12.1. Bei dem westlichsten Gebäude des WA 3 sind sämtliche zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern notwendigen Öffnungen nach Norden oder Osten zu orientieren.

12.2. Bei dem im Plan dargestellten Bereich des zweigeschossigen Gebäudeteiles im MI sind im Obergeschoss sämtliche zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern notwendigen Öffnungen nach Osten zu orientieren.

12.3. Für die Außenbauteile sämtlicher Aufenthaltsräume aller geplanten Baukörper ist der Nachweis der erforderlichen Luftschalldämmung entsprechend Abschnitt 5 der geltenden DIN-Norm 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu führen.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen ist nach der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

### 13. Gutachten

13.1. Das Baugrundgutachten vom 07.09.1994 ist ein Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

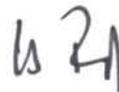
13.2. Das schalltechnische Gutachten vom 31.10.1997 und der Nachtrag vom 12.02.1998 sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

### 14. Versorgungsleitungen

14.1. Die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ist im gesamten Bebauungsplanbereich unzulässig.

Nach Abschluss des  
Planaufstellungsverfahrens  
ausgefertigt

Landshut, den 05.03.2010  
STADT LANDSHUT



(Rampf)  
Oberbürgermeister