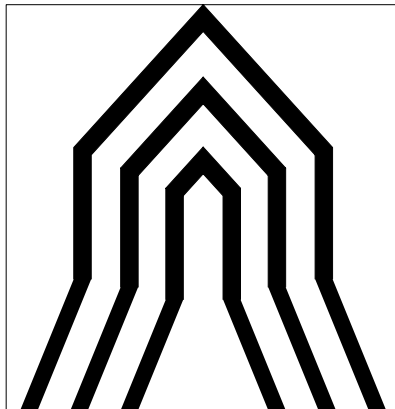


Stadt Landshut

BAUREFERAT
AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG



Planung: B a u f o r u m Architekten & Ingenieure
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Manfred Wimmer
Innere Regensburger Str. 5-6, 84034 Landshut
Tel.: 0871 / 9 23 63 0

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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

Bebauungsplan Nr. 02 - 34 "Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach"

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 18.11.2011
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den 18.11.2011
Baureferat

Reisinger
Bauberrat

Doll
Baudirektor

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB vom Stadtrat am gefaßt
und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebilligt und hat gem. § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13
Abs.2 Satz 1 Nr.2 und § 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 am den Bebauungsplan Nr. als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Nach Abschluß des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den


Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jeder-
mann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut
Nr. am bekannt gemacht. 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 des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

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

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 1,4 und 5 BauNVO werden nicht zugelassen.
- 2.2  Mischgebiet gem § 6 BauNVO
Ausnahmen nach § 6 Abs.3 werden nicht zugelassen.





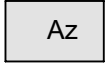
3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 3.1 GR maximal zulässige Grundfläche
- 3.2 GF maximal zulässige Geschossfläche
- 3.3 z.B. III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 3 Vollgeschosse
- 3.4 max. 1 WE Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten pro Einzelhaus-, Doppelhaus- oder Hausgruppeneinheit, z.B. max. 1 Wohneinheit
- 3.5 z.B. WH 9,80 max. zulässige Wandhöhe, z.B. 9,80 m
im WA 1 bis WA 3 zum jeweils angrenzenden Eigentümerweg EW1 bis EW3
im WA 4 zur angrenzenden Verkehrsfläche des Kreuzeckweges
im MI zum nördl. Gehweg der Klötzlmüllerstraße im Bereich der künftigen Einfahrt zur geplanten Tiefgarage
- 3.6 z.B. UK 389,80 max. Tiefenlage der Unterkante der Sauberkeitsschicht unter Keller


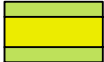




4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- 4.1 o offene Bauweise
- 4.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3  nur Doppelhäuser zulässig
- 4.4  nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- 4.5  Baugrenze
- 4.6 FD Flachdach
SD Satteldach (Dachneigung 15° - 20°), Firstrichtung gemäß eingetragenem Mittelstrich
- 4.7  Anbauzone für Balkone und gedeckte Terrassen
Im Bereich der Baufelder WA 1, WA 2 und WA 3 dürfen sich die Balkone und gedeckten Terrassen über max. die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge erstrecken; im WA 4 über max ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge.


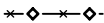

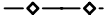

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1  öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich
- 5.2  öffentlicher Pflweg / Fuß- und Radweg in wassergebundener Bauweise mit Schotterrasenstreifen
- 5.3  Straßenbegrenzungslinie
- 5.4  private Verkehrsfläche - Eigentümerweg (öffentlich gewidmet), z.B. Weg 1
- 5.5  private Verkehrsfläche
- 5.6  Zufahrten




6. Flächen für Versorgungsanlagen / Abfallentsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- 6.1  mit Dienstbarkeiten (Leitungsführungs-, Geh- und Fahrrechte) zu belastende Flächen
- 6.2  Erdgas-Hochdruckleitung DN 150 zu beseitigen
- 6.3  Erdgas-Reglerstation zu beseitigen
- 6.4  Erdgasleitung DN 150 neu
- 6.5  Fläche für die temporäre Bereitstellung der Abfallbehälter am Tage der Abholung





7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1  private Grünfläche
- 7.2  öffentliche Grünflächen
- 7.3  Spielplatz

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)


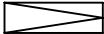


- 8.1  Bäume, Bestand zu erhalten
- 8.2  Bäume, Bestand zu entfernen
- 8.3  Bäume zu pflanzen, siehe Pflanzlisten Nr. 1 - 10
- 8.4  Hecke zu pflanzen, siehe Pflanzliste Nr. 9

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)


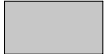
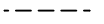

9.1  Fließgewässer: Klötzlmühlbach

10. Sonstige Planzeichen

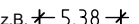



- 10.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 10.2 TG Tiefgarage
- 10.3  Tiefgaragenrampe, eingehaust
- 10.4 St privater Stellplatz
- 10.5 DGa/DCP Im Bereich der Flächen für Nebenanlagen (Planzeichen 10.1) ist je Wohneinheit eine Doppelgarage oder ein Doppelcarport oder eine Kombination aus beiden zulässig (Anzahl der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Landshut).
- 10.6 P öffentlicher Stellplatz
- 10.7  Schallschutzmaßnahmen entsprechend den textlichen Festsetzungen, Nr. 5
- 10.8  391,90 Höhe geplantes Gelände
z.B. 391,90 m ü.NN

Hinweise durch Planzeichen

1. Katasterangaben

- 1.1  bestehende Flurstücksgrenzen
- 1.2 z.B. 165/6 bestehende Flurstücksnummer
- 1.3  bestehendes Gebäude
- 1.4 z.B. 15 bestehende Hausnummer
- 1.5  geplante Flurstücksgrenzen
- 1.6 z.B.  Parzellennummer, z.B. Parzelle 6

2. Sonstiges

- 2.1 z.B.  5.38 Maßzahl in Metern, z.B. 4,75 m
- 2.2  geplanter Gebäudeabbruch
- 2.3 LA - 0001 Nummer der Biotopkartierung
- 2.4  Böschung
- 2.5  392,20 Höhe bestehendes Gelände
z.B. 392,20 m ü.NN

Textliche Festsetzungen zur Bebauung

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, 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. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Dächer

- 1.1 Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder als Dachterrasse zu nutzen.
- 1.2 Das Rampengebäude der Tiefgarage ist extensiv zu begrünen; Mindestaufbau 10 cm.

2. Fassadengestaltung

Aneinandergebaute Gebäude- oder Gebäudeteile sind in Material, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

3. Tiefgarage

- 3.1 Die Traglast der Tiefgaragendecken ist so zu bemessen, daß sie für Fahrzeuge der Feuerwehr mit 10 t-Achslast und 16 t Gesamtgewicht befahren werden können.
- 3.2 Zufahrtsrampen sind einzuhausen.

4. Aufschiebend bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Vorhaben erst nach dem Abschluss der Altlastensanierung zulässig. Die Altlastensanierung ist abgeschlossen, wenn die im Sanierungsplan festgelegten Maßnahmen durchgeführt worden sind und das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt (Fachbereich Umweltschutz) die Altlastenfreiheit bestätigt. Eine baufeldweise Freigabe ist entsprechend den Festlegungen des Sanierungsplanes vom 23.11.2012 oder des öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrages vom 03.01.2013 zu regeln.

Die Bebauung im WA 1 ist erst zulässig, wenn die neue Erdgasleitung in Betrieb genommen werden kann und somit die bestehende Leitung endgültig außer Betrieb genommen wird.

5. Schallschutz

Falls im Falle von Neu- oder Ersatzbauten in den entsprechend gekennzeichneten Fassaden Außenwandöffnungen (zum Beispiel Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen, sind diese 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 muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn dieses nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser, Versickerung

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig. Anfallendes Niederschlagswasser ist in das Kanalsystem einzuleiten. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Klötzlmühlbach ist unzulässig.

Textliche Hinweise zur Bebauung

1. 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.

2. Aufgrund der Vornutzung des Geländes wird empfohlen auf eine Grundwassernutzung zu verzichten.

3. Altlasten

Die auf Flurstück Nr. 2329, Gemarkung Landshut, vorhandenen Altlasten werden entsprechend dem mit Bescheid der Stadt Landshut vom 13.12.2012 genehmigten Sanierungsplan vom 23.11.2012 saniert. Für die Baufelder WA 1 - 4 wurde im Sanierungsplan v. 23.11.2012 bis zu einem Tiefenhorizont von 389,70 m ü.NN ein erhöhter Sanierungszielwert festgelegt. Die Festsetzung einer Unterkante für die Sauberkeitsschicht unter den Gebäuden (siehe Festsetzung durch Planzeichen Nr. 3.6) soll gewährleisten, dass zum einen beim Baugrubenausgrab kein Material mit erhöhten Entsorgungsanforderungen anfällt und zum anderen ein Eingriff in das Grundwasser während der Bautätigkeit möglichst vermieden wird. Sollte das Grundwasser während der Bautätigkeit höher als auf 389,70 m U.NN ansteigen, so ist die Bautätigkeit so weit und so lange einzustellen oder zumindest einzuschränken, daß Eingriffe in das Grundwasser ausgeschlossen werden können.

Im Bereich der festgesetzten Tiefgarage und der Kellergeschosse im Mischgebiet an der Klötzlmüllerstraße ist wegen des dort vermutlich unvermeidbaren Eingriffs in das Grundwasser und abfallrechtlich relevanter PCB-Restbelastungen > Z 1.1 nach LAGA im Rahmen des Genehmigungsverfahrens dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut ein altlastenbezogenes Vorgehenskonzept vorzulegen. Das vom Fachbereich Umweltschutz für verbindlich erklärte Vorgehenskonzept ist bei der Bauausführung umzusetzen.

Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Beläge

- 1.1 Im Bereich der Baugrundstücke sind Stellplätze, Hauszugänge und sonstige befestigte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

2. Grünflächen

- 2.1 Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.
- 2.2 Die Anzahl der Bäume (Auswahl nach Pflanzlisten) ist durch Planzeichen festgesetzt. In den Baufeldern WA 1, WA 2 und WA 3 ist im Bereich der westlichen Gartenfläche und der privaten Verkehrsfläche vor den Zugängen und den Doppelcarports bzw. Doppelgaragen jeweils 1 Baum (Auswahl nach Pflanzlisten) zu pflanzen.
- 2.3 Bäume sind so zu pflanzen, daß sie zu Kabel- oder Leitungstrassen einen Mindestabstand von 2,50 m haben. Wo dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, müssen geeignete Schutzmaßnahmen getroffen werden. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" ist zu beachten.
- 2.4 Die festgesetzten Neubepflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Gleiches gilt für den zu erhaltenden Bestand. Bei Ausfall der Pflanzungen oder des Bestandes ist entsprechend der Pflanzliste nachzupflanzen.

3. Pflanzlisten

Bäume, Sträucher

- 3.1 Pflanzliste 1 (Baumreihen südlich Straße A und Parkplatz):
Pflanzqualität: HmB, StU 20 - 25

Ungarische Eiche Quercus frainetto

- 3.2 Pflanzliste 2 (Baumgruppen südlich Parkplatz):
Pflanzqualität: HmB, StU 20 - 25

Vogelkirsche Prunus avium
Hainbuche Carpinus betulus
Traubenkirsche Prunus padus
Feldahorn Acer campestre

- 3.3 Pflanzliste 3 (Baumreihen nördlich Straße A, Kreuzeckweg,
westlich WA1 und nördlich WA1, WA2, WA3, WA4):
Pflanzqualität: HmB, StU 20 - 25

Feldahorn Acer campestre

- 3.4 Pflanzliste 4 (Baumreihen an Weg 1):
Pflanzqualität: HmB, StU 20 - 25

Chinesische Wildbirne Pyrus calleryana 'Chanticleer'

- 3.5 Pflanzliste 5 (Baumreihen an Weg 2):
Pflanzqualität: HmB, StU 20 - 25

Gefüllte Vogel-Kirsche Prunus avium 'Plena'

- 3.6 Pflanzliste 6 (Baumreihen an Weg 3):
Pflanzqualität: HmB, StU 20 - 25

Wildapfel Malus sylvestris

- 3.7 Pflanzliste 7 (Gehölzgruppen am Klötzlmüllerbach):
Pflanzqualität: HmB, StU 16 - 18

Bäume 1. Ordnung:
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Flatterulme Ulmus laevis
Silberweide Salix alba
Stieleiche Quercus robur

Bäume 2. Ordnung:
Bruchweide Salix fragilis
Grauerle Alnus incana
Roterle Alnus glutinosa
Traubenkirsche Prunus padus
Wildbirne Pyrus pyraeaster
Wildapfel Malus sylvestris

Sträucher
Pflanzqualität: vStr, 100 - 150
Faulbaum Rhamnus frangula
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
Liguster Ligustrum vulgare
Hasel Corylus avellana

- 3.8 Pflanzliste 8 (Obstbäume):
Pflanzqualität: H., StU 16 - 18
- | | |
|-----------|----------------------------|
| Apfel | Malus domestica in Sorten |
| Birne | Pyrus communis in Sorten |
| Zwetsche | Prunus domestica in Sorten |
| Kirsche | Prunus avium in Sorten |
| Holzapfel | Malus sylvestris |
- Hecken
- 3.9 Pflanzliste 9:
Pflanzqualität: Heckenpflanze, 3 x v, m.B..
- | | |
|---------------|------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Rot-Buche | Fagus sylvatica |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
- Kletterpflanzen
- 3.10 Pflanzliste 10:
Pflanzqualität: m.Tb., Pflanzabstand: 1 Pfl./2,0 m
- | | |
|------------------|--------------------------|
| Pfeifenwinde | Aristolochia macrophylla |
| Gemeine Waldrebe | Clematis vitalba |
| Echtes Geißblatt | Lonicera caprifolium |
| Blauregen | Wisteria sinensis |
| Kletterrosen | Rosa sp. |
| Echter Wein | Vitis vinifera |

4. Einfriedungen

Einfriedungen von privaten Grünflächen sind mit geschnittenen Hecken gem. Pflanzliste 9 oder Holz- bzw. Metallzäunen, zwischen den einzelnen Parzellen auch mit Maschendrahtzäunen ohne Sockel, Höhe 1,20 m vorzunehmen.

Der öffentliche Spielplatz ist einzufrieden (Zaunhöhe 1,20 m).

Textliche Hinweise zur Grünordnung

1. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wieder verwendungsfähig ist.

Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

2. Baumstandorte

Standorte für Bäume sind so auszubilden, daß für jeden Baum eine mind. 9 m² große und 1,5 m tiefe durchwurzelbare Fläche gesichert ist. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit durchlässigem Substrat (z.B. VegtraMü) zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, daß Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen. Überfahrbare Wurzelräume von neu zu pflanzenden Bäumen sind mit Unterflurbaumrosten in einer mind. 9 m² großen und 1,5 m tiefen, durchwurzelbaren Fläche zu schützen.

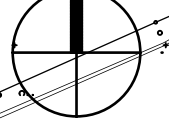
Der genaue Standort der festgesetzten Hausbäume auf den privaten Grundstücksflächen darf innerhalb des Grundstücks variieren.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände für Pflanzungen sind einzuhalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten und als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen nach RAS-LG4 bzw. DIN 18920, wie z.B. Schutzzaun um Vegetationsfläche der Bäume (Kronenschirmfläche plus 1,50 m), Wurzelüberbrückungen mittels Baggermatratzen oder ähnlichem für Bereiche, die durch einen Baumschutzzaun nicht zu erreichen sind, Wurzelvorhänge bei Auf- und Abgrabungsmaßnahmen, Berliner Verbau/ Berliner Verbau als verlorene Schalung, Baumbewässerungseinrichtungen bei Grundwasserabsenkungen u.ä. zu sichern, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Für den Fall, daß ein Ersatz notwendig wird, sind die Vorgaben der Baumschutzverordnung der Stadt Landshut vom 04.08.1987 zu beachten.



Distr. XIV
Abt. 1 Fahrnbacher



M 1:5000

ISAR

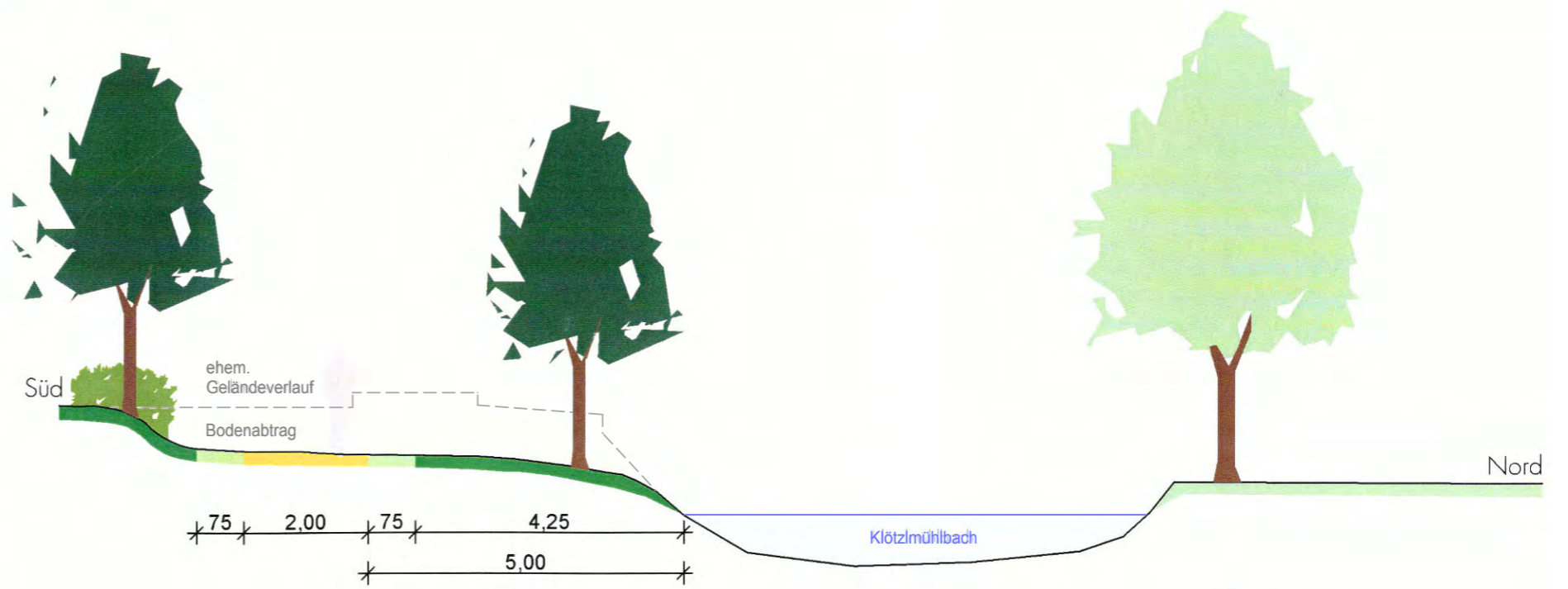
Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000
Stand: 16.01.2012

DISTR. XIV



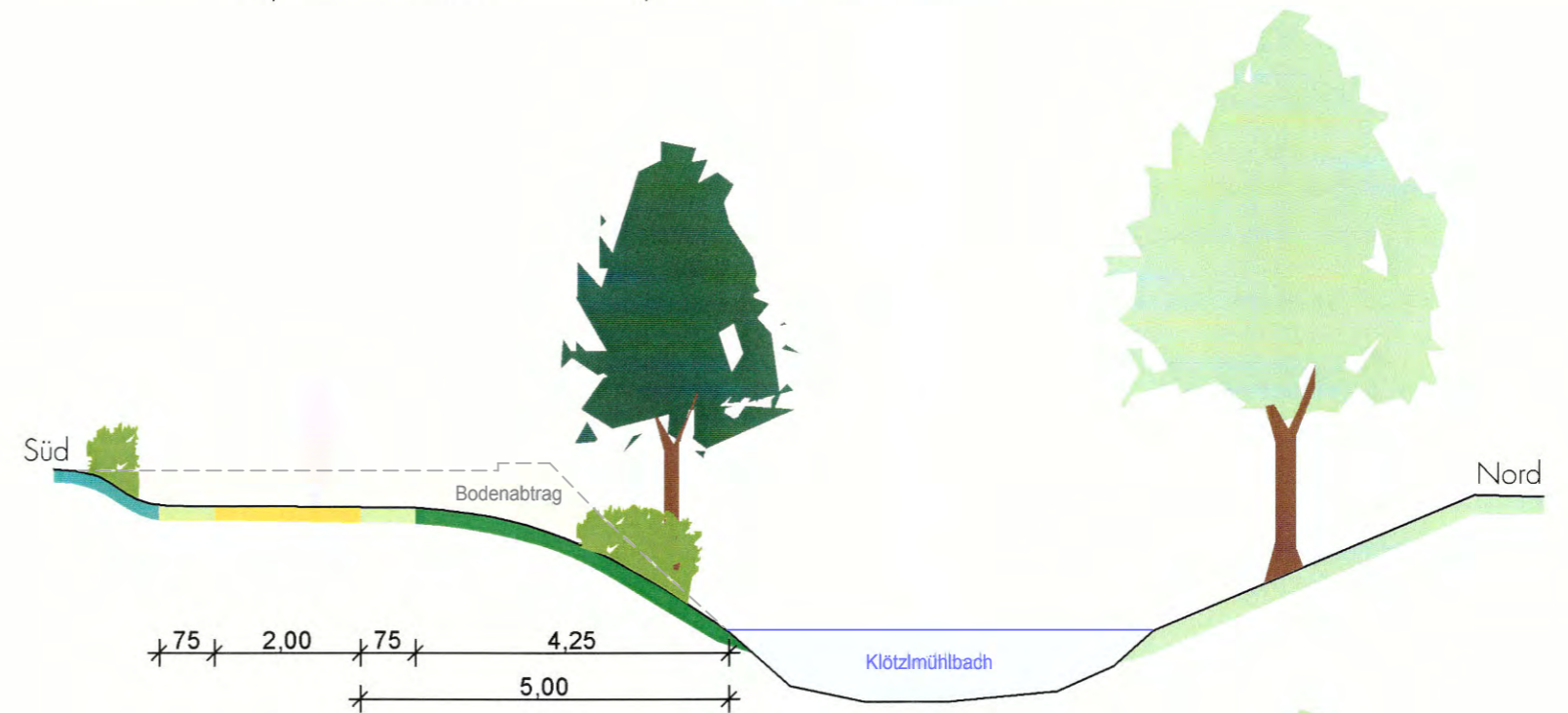
S 1 - 1

Abbruch Gebäude-Fundament
Neuer Uferweg
Bodenabtrag und Geländeabflachung
Blickbeziehung und Zugang zum Wasser
Pflanzung von Bäumen und Hecken



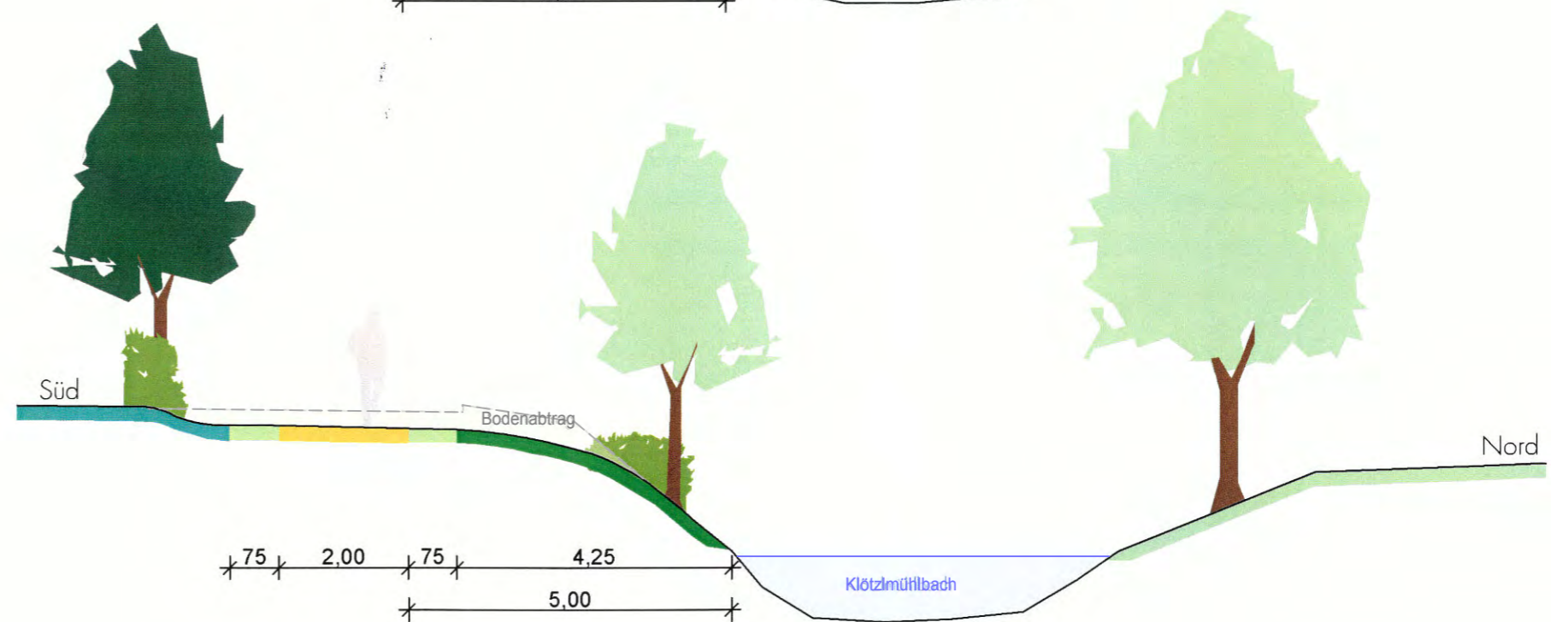
S 2 - 2

Rückbau von Asphaltflächen
Neuer Uferweg
Pflanzung von Bäumen und Hecken



S 3 - 3

Rückbau von Asphaltflächen
Neuer Uferweg
Bodenabtrag und Geländeabflachung
Pflanzung von Bäumen und Hecken
Gehölzgruppen am Klötzlmühlbach



Planungsgrundlage: digitale Koordinaten des VA Landshut, 29.03.2011

Planungsstand vom: 18.11.2011 i.d. F. vom 25.10.2012
redaktionell geändert am: 12.12.2013