

Textliche Festsetzungen 06-18/1

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 § 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).

§ 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 vom 26.09.2013, redaktionell geändert am 20.12.2013 sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in der Fassung vom 12.10.2009.

§ 3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Planzeichnung mit WA 1 bis 3 gekennzeichnete Bereiche werden nach § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Für die beiden Teilflächen des mit WA 3 gekennzeichneten Bereiches wird festgesetzt, dass hier nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB jeweils ein Wohngebäude zu errichten ist, das mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden kann.

- (2) Die in der Planzeichnung mit SO „Studentenwohnen“ gekennzeichneten Bereiche werden nach § 11 BauNVO als Sondergebiet „Studentenwohnen“ festgesetzt.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt durch die zulässige Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse bzw. zulässige Wandhöhe im Bezug zur nächstliegenden Oberkante Gehsteig/Verkehrsfläche.
- (2) Im Bereich des WA 1 sind maximal 6 Wohneinheiten pro Gebäude, im WA 2 maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude sowie im WA 3 max. 26 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.
- (3) Im Bereich des SO Studentenwohnen sind insgesamt maximal 203 Wohneinheiten für Studenten sowie eine Hausmeisterwohnung, in der Summe 204 Wohneinheiten möglich.

§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücks- und Abstandsflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im Plan festgesetzt.
 - (2) Für das Baugebiet WA 1 ist offene, für das Baugebiet WA 2 geschlossene Bauweise festgesetzt. Für das Baugebiet WA 3 wird abweichende Bauweise festgesetzt, hier sind Gebäudelängen bis ca. 53 m zulässig.
 - (3) Für das Sondergebiet „Studentenwohnen“ ist abweichende Bauweise festgesetzt, hier ist eine Gebäudelänge bis ca. 98 m zulässig.
 - (4) 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) Im WA 2 sind folgende Nebenanlagen (jeweils gemäß Planeintrag) zulässig:
 - NA 1 – Nebenanlagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig, max. Wandhöhe je 3,00m – Flachdach, begrünt. Je Parzelle für Kellerersatzräume, Schuppen insgesamt max. 58 m².
 - NA 2 – Nebenanlagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig, max. Wandhöhe je 3,00m – Flachdach, begrünt. Je Parzelle für Garagen, Carports, Schuppen insgesamt max. 75 m².
 - NA 3 – Nebenanlagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig, max. Wandhöhe je 3,00m – Flachdach, begrünt. Je Parzelle für Garagen, Carports, Schuppen und Wohnraumerweiterungen insgesamt max. 75 m² sofern Baulinien und Baugrenzen dies zulassen und die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können.
- (3) Überdachte Fahrradabstellanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür festgesetzten Bereichen sowie innerhalb der Bauräume für die Hauptbaukörper zulässig. Sie sind gemäß der entsprechenden Festsetzungen einzugrünen.
- (4) Auf privaten Grünflächen in den Wohngebieten und dem Sondergebiet sind Einfriedungen nur in Verbindung mit Hecken zulässig (Siehe hierzu § 9 (3) 7 „Einfriedungen“).
Einfriedungen auf öffentlichen Grünflächen sind nicht zulässig.
- (5) 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 im Bereich der geplanten Gebäude Flachdächer festgesetzt.
Flachdächer sind als Gründach mit extensiver Begrünung auszuführen.
 2. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie als zusammenhängende Flächen sind auf den Dächern zulässig.

Solaranlagen müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren und im Bereich des WA 1 und WA 2 seitliche Abstände von 1 Meter zu den Gebäudekanten einhalten, soweit sie nicht in die Dachfläche integriert sind.

Im Bereich des WA 3 und des SO Studentenwohnen sind für Solaranlagen seitliche Abstände von 3 Metern zu den Gebäudekanten einzuhalten, soweit sie nicht in die Dachfläche integriert sind.

(2) Baukörper

1. Bei planungsrechtlich zulässigem Grenzbau ist profilgleich anzubauen, Dachränder von gleichgeschossig aufeinandertreffenden grenzständigen Bauteilen sind aneinander anzupassen.

(3) 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 in die Gebäude zu integrieren. Freistehende Tonnen, Container oder sonstige Behälter sind nicht zulässig.
- 3.. Versorgungsleitungen dürfen ausnahmslos nur unterirdisch geführt werden.

§ 9 **Grünordnung**

(1) Straßenbegleitgrün/öffentlicher Straßenraum

1. Einzelbäume

1.1 Ritter-von-Schoch-Straße

Anzahl gem. Festsetzung durch Planzeichen

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

Pflanzung gem. Pflanzliste 1:

Robinia pseudoacacia ‚Bessoniana‘ (Robinie)

1.2. Wohnstraßen, öffentliche Grünflächen, Parkierungsflächen und Baumhecke Kasernenstraße (für spätere Nachpflanzungen)

Anzahl gem. Festsetzung durch Planzeichen

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm

Pflanzung gem. Pflanzliste 2:

Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘ (Gleditschie)

Prunus avium ‚Plena‘ (Gefülltblühende Vogelkirsche)

Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘ (Stadtbirne Chanticleer)

Acer campestre ‚Elsrijk‘ (Kegel-Feldahorn)

Acer campestre (Feldahorn)

Acer platanoides (Spitzahorn)

Platanus acerifolia (Platane)

Robinia pseudoacacia (Robinie)

Tilia cordata ‚Greenspire‘ (Winterlinde)

1.3 Öffentliche Stellplatzfläche östl. SO ‚Studentenwohnen‘

Anzahl gem. Festsetzung durch Planzeichen

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

Pflanzliste 3:

Aesculus hippocastanum (Rosskastanie) oder

Aesculus carnea ‚Briotii‘ (Scharlach-Roskastanie)

-
- 1.4. Wurzelraum
Pflanzung in einer min. 9 m² großen und mind. 1,5 m tiefen durchwurzelbaren Fläche
 - 1.5. Substrat Baumpflanzungen
Substrat gemäß ZTV-Vegtra Mü
 - 1.6. Die Baumpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 - 1.7. Baumschutz Stellplatzflächen
Bäume innerhalb der Stellplatzflächen sind mit Anfahrtschutz zu versehen
 - 1.8. Rasen/Wiese
Rasen- Wiesenflächen und Baumscheiben sind als kräuterreiche Wiese anzulegen und zu entwickeln.
Saatgut: RSM 2.4 Gebrauchsrasen - Kräuterrasen
- (2) Private Flächen
1. Einzelbäume
 - 1.1. Studentenwohnen:
Anzahl gem. Festsetzung durch Planzeichen
Pflanzqualität: heimischer Baum, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm
 - 1.2. Wohnstraßen
Anzahl gem. Festsetzung durch Planzeichen
Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm
Pflanzung gem. Pflanzliste 2:
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘ (Gleditschie)
Prunus avium ‚Plena‘ (Gefüllt blühende Vogelkirsche)
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘ (Stadtbirne Chanticleer)
Acer campestre ‚Elsrijk‘ (Kegel-Feldahorn)
Acer plantanoides (Spitzahorn)
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Platanus acerifolia (Platane)
Robinia pseudoacacia (Robinie)
Tilia cordata ‚Greenspire‘ (Winterlinde)
 - 1.3. WA 1 und WA 2
Anzahl: mind. 1 heimischer Baum / 150 m² private Grundstücksfläche
Pflanzqualität: Hochstamm/Stammbusch, Stammumfang 20-25 cm
 - 1.4. WA 3
Anzahl: Anzahl gem. Festsetzung durch Planzeichen
Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm
Pflanzliste 4:
Acer campestre (Feldahorn)
-

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

- 1.5. Wurzelraum
Pflanzung in einer min. 9 m² großen und mind. 1,5 m tiefen durchwurzelbaren Fläche
 - 1.6. Substrat
Substrat gemäß ZTV-Vegtra Mü
 - 1.7. Die Baumpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 - 1.8. Baumschutz Stellplatzflächen
Bäume auf den Stellplatzflächen sind mit Anfahrschutz zu versehen
 2. Hecken
Pflanzung gem. Planzeichen
Pflanzqualität: Heckenpflanze, 3x verpflanzt, Höhe mind. 150-175 cm
Pflanzung gem. Pflanzliste 5:
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 3. Eingrünung 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)
- (3) Sonstige Festsetzungen Grünordnung
1. Dachbegrünung
Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen
Gründach, extensiv; Mindestaufbau: 10 cm
 2. Versickerung Oberflächenwasser
Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen (Verkehrs- und Parkplatzflächen) ist zu versickern.
Dazu ist das Niederschlagswasser grundsätzlich oberirdisch über die sog. belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden, Sickerbecken) zu versickern.
 3. Bodenaufbau Tiefgaragen
Der durchwurzelbare Bodenaufbau (Drainschicht, Filterschicht, Oberboden) auf Tiefgaragen bei zu begrünenden Flächen muss mind. 80 cm betragen
-

4. Erschließungsflächen auf den Privatgrundstücken sind als wasserdurchlässige Asphaltflächen (Gesamtaufbau), wasserdurchlässiges Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decke oder als Betonplatten auszubilden.

Für die Bereitstellung der Müllgefäße am Tag der Lehrung sind auf privatem Grund an den öffentlichen, mit Müllfahrzeugen befahrbaren Straßen entsprechend befestigte, für die Müllwerker direkt zugängliche Flächen auszubilden.
Die Flächen sind mit Betonplatten 35/35/8 auszubilden.

5. Öffentliche und private Stellplätze sind mit haufwerksporigem Betonsteinpflaster mit Rasenfuge (wasserdurchlässiger Gesamtaufbau) zu befestigen.
6. Sonstige zu befestigende Flächen sind wasserdurchlässig anzulegen; die Flächenversiegelung ist zu minimieren.
7. Einfriedungen
 - 7.1. Bei allen Einfriedungen zum Straßenraum müssen die Hecken außerhalb des Zauns zum Straßenraum gepflanzt werden. Die Hecken müssen sich bis mind. auf die Höhe des Zauns entwickeln.
 - 7.2. Für die Wohngebiete sind nur Maschendrahtzäune, verzinkt, Höhe max. 1,20 m zulässig. Bei allen Einfriedungen zum Straßenraum müssen die Hecken außerhalb des Zauns zum Straßenraum gepflanzt werden. Die Hecken müssen sich bis mind. auf die Höhe des Zauns entwickeln.
8. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist zu beachten. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht unter Pkt. II 3.3.1 aufgeführt

§ 10 Immissionsschutz

- (1) Schallschutz

1 Schutzanspruch der Wohnnutzungen im „Sondergebiet Studentenwohnen“

Die Schutzbedürftigkeit aller Immissionsorte im „Sondergebiet Studentenwohnen“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06-18 „zwischen Niedermayerstraße und Schönaustraße mit Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1“ vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird derjenigen eines Mischgebietes gleichgesetzt.

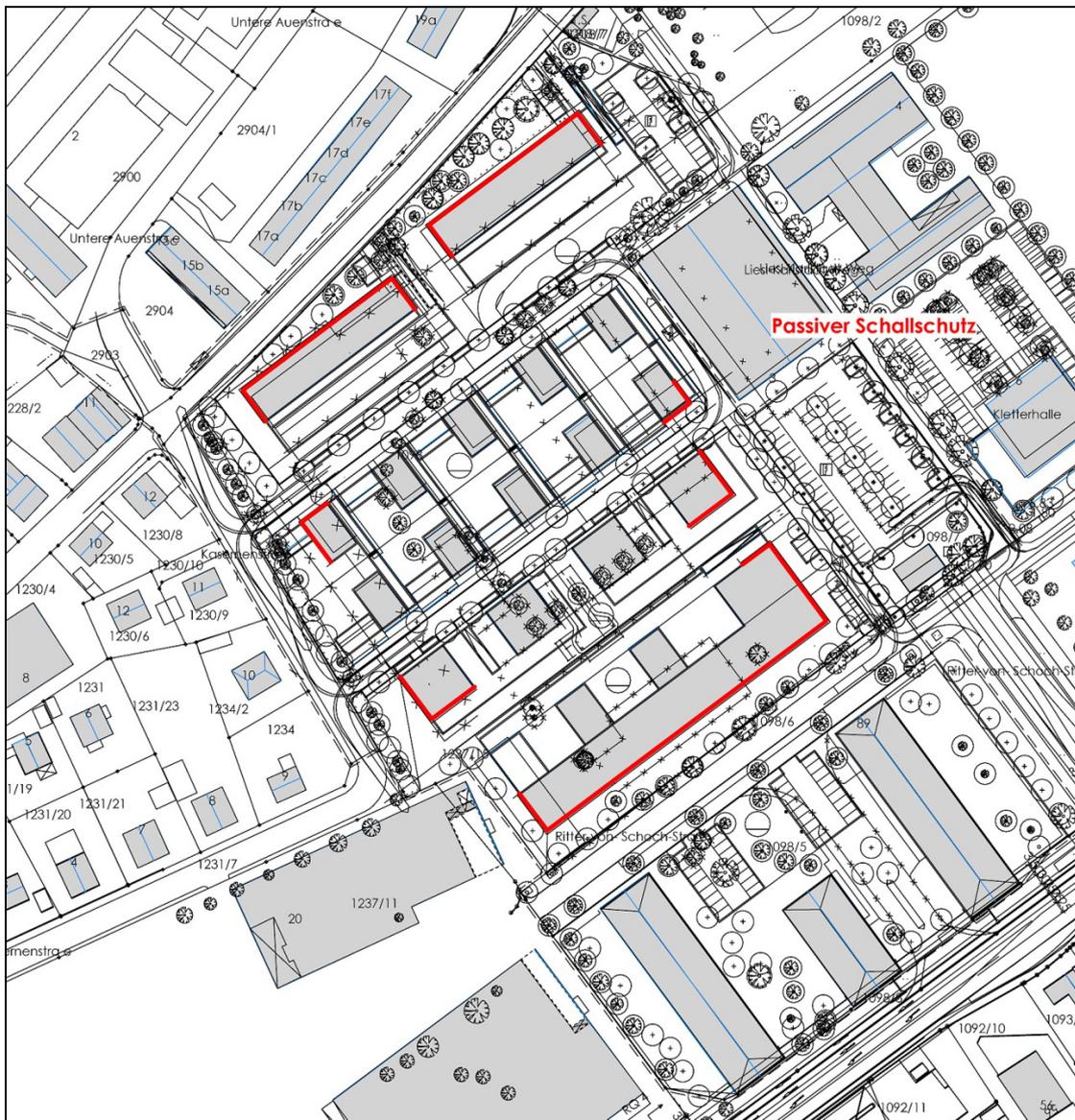
2 Passiver Schallschutz

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 Eigengeräuschpe-

gel $L_{AFeq} \sim 20 \text{ dB(A)}$ 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.

3 Schallschutznachweis nach DIN 4109

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.



Lageplan M 1:2.000 mit Eintragung der Schallschutzmaßnahmen

4. Hinweise durch Text

(1) Artenschutz

Aufgrund der geänderten Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzes darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 1. März. Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Niederbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 Satz 5 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den Verboten des § 44 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.

Die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

(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. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrenen Straße bereitzustellen.

(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) Richtfunkstrecke 02331696
Bei genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Planungen von über 21 Metern und damit zusammenhängenden Baumaßnahmen innerhalb des im Bebauungsplan dargestellten Schutzstreifens ist die Planung durch den Bauherrn bzw. dessen Planer in Eigenverantwortung der E.ON Netz GmbH, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg, zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt auch für zum Einsatz kommende Baufahrzeuge (Kräne etc.).
- (11) Verkehrsflächen
Die Gliederung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
- (12) 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.
- (13) Freiflächengestaltung
Die Gestaltung der Gebäudevorbereiche muss in Abstimmung mit dem öffentlichen Straßenraum erfolgen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizugeben.
- (14) Maßentnahme
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
-