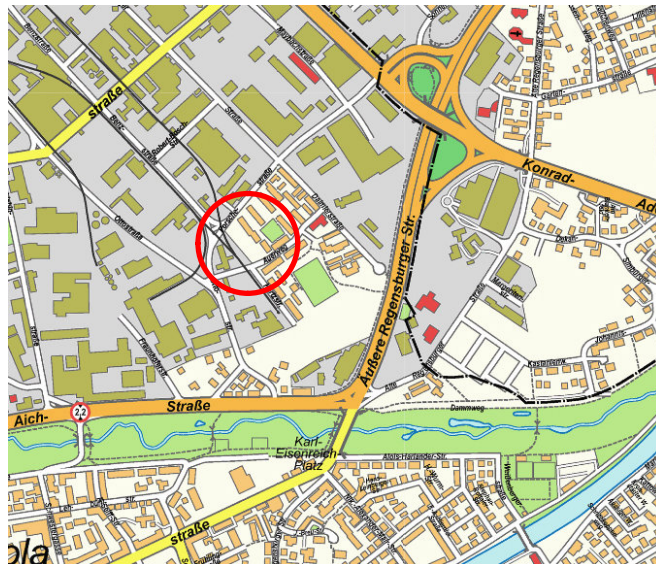
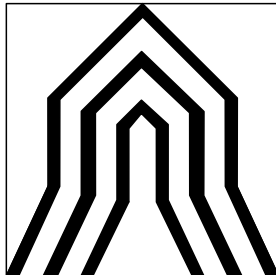


**Stadt
Landshut**

BAUREFERAT
AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG



Planung

Schranner Gewies Architekten

Linke + Kerling Stadtplaner und

Landschaftsarchitekten BDLA

Entwurf

Adlkofen/Landshut, den 26.09.2013

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 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.04-61/2a/Deckblatt 3

"Zwischen Ottostraße und Hertzstraße" mit integriertem Grünordnungsplan

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 26.09.2013

Baureferat

Amt für Stadtentwicklung und

Stadtplanung

Reisinger

Bauoberrat

Landshut, den 26.09.2013

Baureferat

Doll

Baudirektor

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

Landshut,

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebilligt und hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 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 den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 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.

A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN


1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1  Umgrenzung Deckblatt

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

2.1  Allgemeine Wohngebiete
- Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 ("Wohngebäude") BauNVO zulässig
- Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen nicht störendem Gewerbe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2.2 z.B. II Anzahl Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. 2 Vollgeschosse

2.3 GR z.B. 430 Grundfläche max. in m²

2.4 GF z.B. 1210 Geschossfläche max. in m²

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

3.1  Baugrenze


3.2  Flachdach begrünt

3.3  Flachdach als Terrasse

3.4  Anbauzone für gedeckte Terrassen und Balkone/Wintergärten

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1  private Verkehrsflächen

4.2  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung


4.3  Garagenzufahrt





5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

5.1  private Grünflächen, Zweckbestimmung: Feuerwehrezufahrt

5.2  private Grünflächen, nicht eingefriedet

5.3  öffentliche Grünflächen







- 5.4  zu pflanzender Baum, Pflanzqualität H 4xv, STU 20-25, in öffentlicher Grünfläche
- 5.5  zu pflanzender Baum, Pflanzqualität H 4xv, STU 20-25, in privater Grünfläche
- 5.6  zu erhaltender Baum
- 5.7  zu entfernender Baum, zu entfernender Gehölzbestand

6. Flächen für Versorgungsanlagen






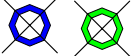

(§ 9 Abs. 1 Nr.20 und Abs 6 BauGB)

- 6.1  Wertstoff/Müll

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 7.2 St Stellplatz privat
- 7.3 z.B. $\pm 427,5$  Höhenlage in m über NN
- 7.4 z.B. $2,50\text{ m}$  Maßkette
- 7.5 TG Tiefgarage
- 7.6  Spielplatz
- 7.7  Rampe
- 7.8  Wand, Höhe max. = 1,80 m

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. 898/1 Flurstücksnummer
-  Bestand Hauptgebäude
-  Bestand Nebengebäude
- z.B. A-A  Gelände- und Gebäudeschnitte z.B A-A
-  bestehende Bäume und Gehölzbestände im Umfeld
-  Grundwasserpegelpunkte (B2/T, B2/Q)
-  Konzeption einer öffentlichen Grünfläche mit Rad- und Fußwegeverbindung im Umfeld (auf ehemaligem Industriegleis)

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 § 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. Bebauung

Die Überschreitung der Grundflächenzahl (WA, GRZ max. 0,4) gemäß §17 BauNVO in Verbindung mit §19 BauNVO ist bis zu einer GRZ von max. 0,70 zulässig.

2. Dächer

- Flachdächer der Hauptgebäude mit Gründachaufbau bzw. begehbare Dachterasse
- Dächer der Anbauzone als Flachdach, alternativ Glasdach oder Blecheindeckung, Neigung max. 7 Grad

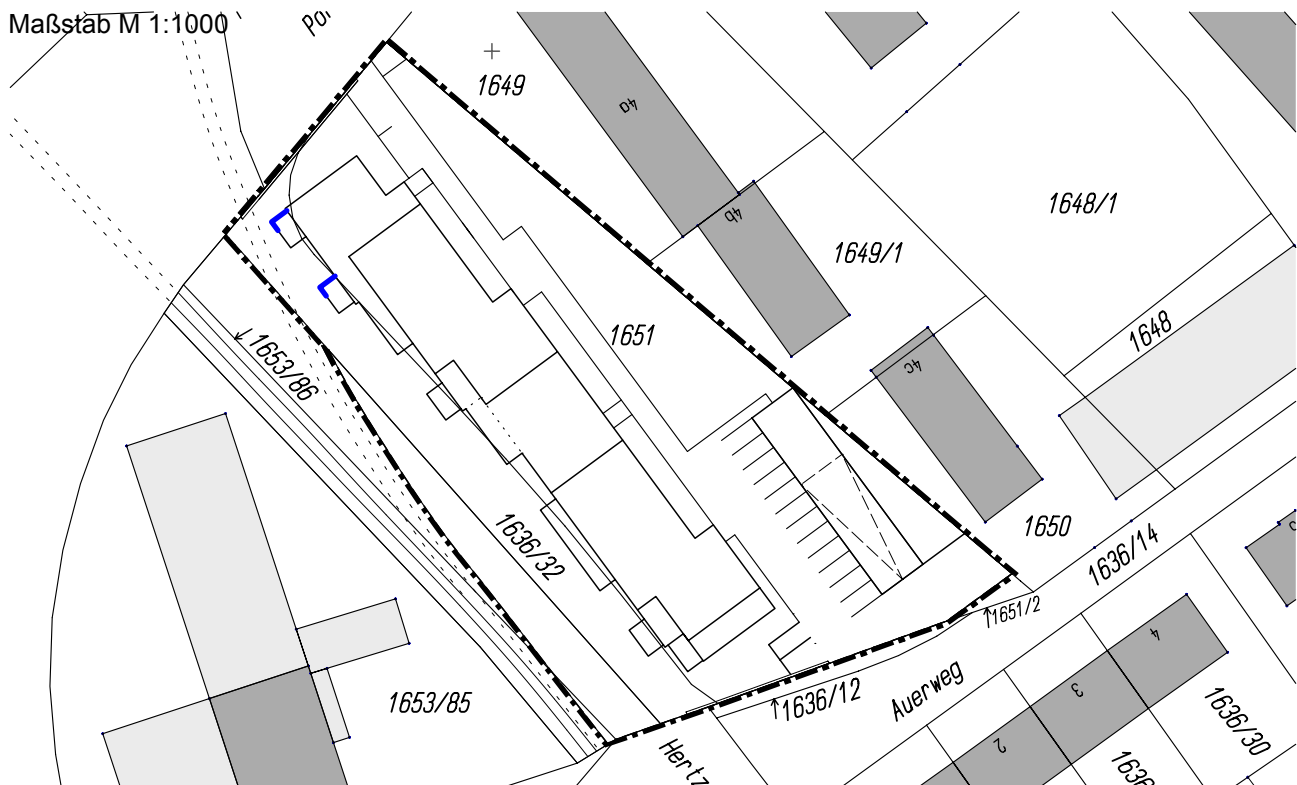
3. Schallschutz

3.1 Fahrverkehr Tiefgarage

- Die Einhausung der Tiefgaragenrampe ist nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'w \geq 25$ dB auszuführen. Die Innenwände sind absorbierend (Absorptionsverlust mindestens 4 dB) auszukleiden.
- Regenrinnen im Bereich der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage sind nach dem Stand der Technik zur Lärm-minderung so zu errichten, dass bei der Überfahrt keine impulshaltigen Geräuschemissionen entstehen.
- Die Fahrbahnoberflächen sind zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.

3.2 Aktiver Schallschutz

- Die in nachfolgendem Plan blau gekennzeichneten Lärmschutzanlagen sind ausgehend vom Urgeländeniveau in voller Gebäudehöhe zu errichten. Sie sind fugendicht und witterungsbeständig auszuführen und müssen eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.



3.3 Grundrissorientierung

In der im nachfolgenden Plan rot gekennzeichneten Fassade dürfen keine Außenwandöffnungen (z.B. zu öffnende Fenster oder Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen.

Maßstab M 1:1000



3.4 Passiver Schallschutz

- Alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen, dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den im nachfolgenden Plan gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel in allen Geschossen 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.

Maßstab M 1:1000



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

C HINWEISE DURCH TEXT

1. 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.
2. Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen auf dem Bebauungsplanareal bestehen nicht. Es ist

jedoch damit zu rechnen, dass aufgrund umliegender Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen im Falle einer Bauwasserhaltung erhöhte Anforderungen (z.B. eine begleitende analytische Grundwasserüberwachung) zu erfüllen sind. Ein diesbezüglicher Wasserrechtsantrag ist daher rechtzeitig mit den Fachbehörden, insbesondere dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen.

3. Auf dem Gelände befindet sich die Doppelmessstelle B2Q/T, die eine zentrale Rolle als Grundwasserüberwachungsmessstelle für das Industriegebiet hat. Die Doppelmessstelle (2 Messrohre) muss dauerhaft erhalten bleiben und für Mitarbeiter oder Beauftragte der Stadt Landshut jederzeit zugänglich sein. Die Messstelle ist während der Arbeiten zur Errichtung der Wohnanlage hinreichend gegen Beschädigungen zu sichern. Sofern dennoch baulich bedingt Beschädigungen erfolgen, sind diese umgehend vom Bauherrn zu beheben. Die Lage der Doppelmessstelle ist im Bebauungsplan dargestellt.

4. Sofern bei Erdarbeiten Bodenbereiche mit geruchlich oder farblich auffälligem Material angetroffen werden, ist umgehend der Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut, Tel.: 0871/881496 zu informieren.

D FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Beläge

- Private Verkehrsflächen sind als Asphaltdecke zulässig. Hauseingänge und Fußwege sind als Pflasterflächen herzustellen.
- Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge).

2. private Grünflächen - Zweckbestimmung Feuerwehrezufahrt

- Die Fläche ist als Schotterrasen herzustellen. Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung magerer Grasfluren angestrebt. Die Flächen sind bei Bedarf zu mähen. Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

3. öffentliche Grünfläche

- Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung magerer Grasfluren angestrebt. Die Flächen sind einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

4. Geländebewegungen

- Außerhalb der festgesetzten baulichen Anlagen (Baugrenze, Tiefgarage) sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis max. 0,5 m über bzw. unter ursprünglichem Gelände zulässig. Es sind nur natürliche Böschungen zulässig.

5. Einfriedungen

- Einfriedungen sind zulässig.
- zum Straßenraum: ausschließlich in den mit Planzeichen 7.8 gekennzeichneten Abschnitten als max. 1,80 m hohe Mauern in Massivbauweise.
- an der Nordostgrenze: Maschendrahtzaun, ohne Sockel, Höhe 1,20 m.
- im Geltungsbereich: Schnitthecken mit einer Höhe bis 1,80 m, zu verwendende Arten: Hainbuche, Rot-Buche, Feldahorn oder Liguster, zur Abgrenzung des Kinderspielbereichs ist zusätzlich ein innen liegender Maschendrahtzaun mit 1,20 m Höhe zulässig.

6. Versickerung Dachflächenwasser

Auf Grund umliegender Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen ist eine Versickerung des Dachflächenwassers unzulässig.

7. Gehölzpflanzungen

- Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung. Die Pflanzungen müssen spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der jeweiligen Gebäude erfolgen.

Artenliste für Gehölzpflanzungen:

Einzelbäume in den öffentlichen bzw. privaten Grünflächen (siehe planliche Festsetzungen Punkte 5.4 u. 5.5), Pflanzqualität: H 4 x verpflanzt, StU 20-25

Acer campestre	Feld-Ahorn (im Zugangsbereich im Osten)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche (im Zugangsbereich im Osten)
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche (im Zugangsbereich im Osten)
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne (im Zugangsbereich im Osten)
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Gehölzspektrum zur Auswahl für Pflanzungen in den privaten Grünflächen

Kleinkronige Bäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus cerasifera 'Myrobalane'	Kirschpflaume

Obstbäume in den privaten Grünflächen, Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

Heckengehölze für Strauchpflanzungen (freiwachsende Laubhecken / Schnitthecken)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

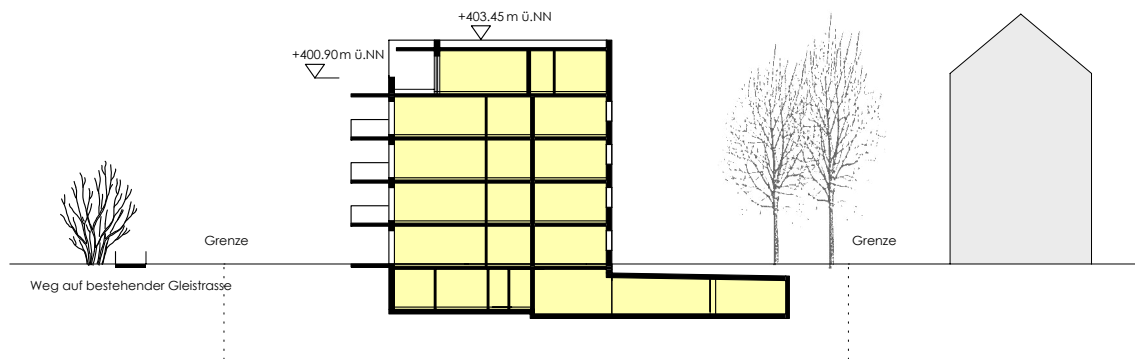
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Pharthenocissus tric. 'Veitchii'	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt

E HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

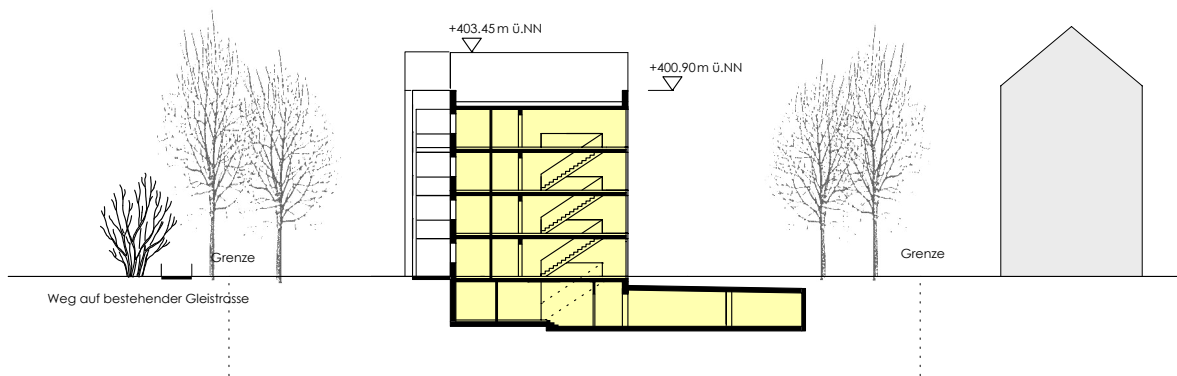
Vorlage von Freiflächengestaltungsplänen: Mit der Eingabeplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab M 1 : 100 bzw. 200 zum Nachweis der Festsetzungen zur Grünordnung erforderlich.

Die Gehölzbeseitigung ist außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.03. bis 30.09. vorzunehmen.

FESTSETZUNGEN DURCH SCHEMASCHNITTE



SCHNITT A-A M 1:500



SCHNITT B-B M 1:500

