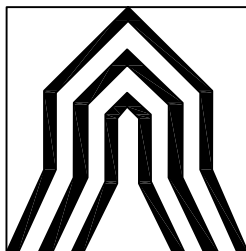


**Stadt  
Landshut**

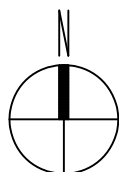
BAUREFERAT  
AMT FÜR  
STADTENTWICKLUNG  
UND STADTPLANUNG



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586) 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 § 5 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), erlässt die Stadt Landshut die Satzung

# BEBAUUNGSPLAN NR. 08-30/3

## Östlich Simmerbauerweg



Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!  
Längenmaße und Höheangaben in Metern!  
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F.  
der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Landshut, den  
Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss am 13.07.2012 - Stand der Planunterlage: 15.11.2013

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am 13.07.2012 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am ..... gebilligt und hat gem. § 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 und Art. 81 BayBO am ..... den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Nach Abschluß des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

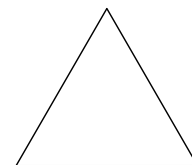
Der Satzungsbeschluß des Bebauungs- und Grünordnungsplans und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht.  
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

# Bebauungs- und Grünordnungsplan 08-30/3

## Östlich Simmerbauerweg

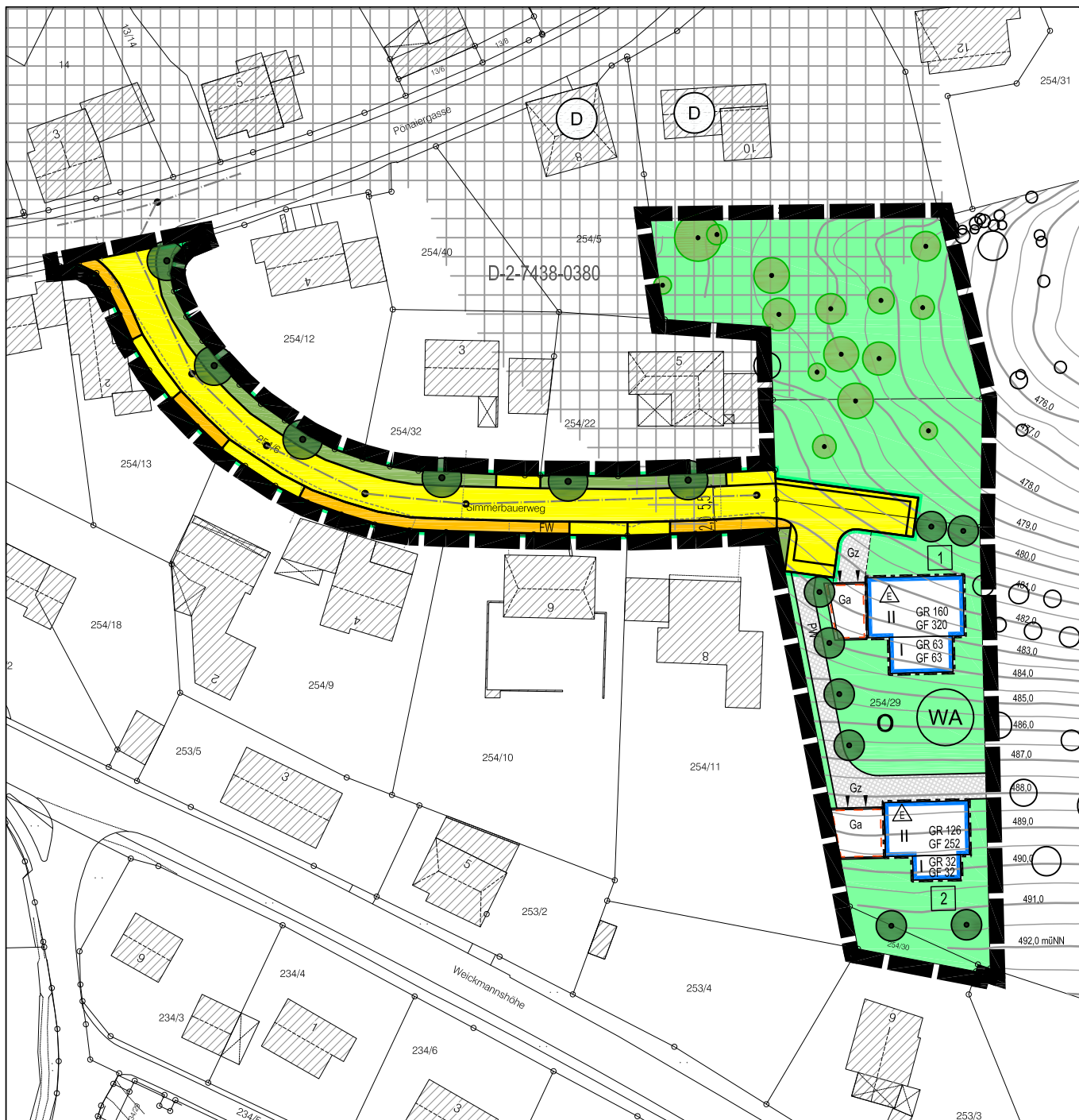
Stadt:  
Reg.-Bezirk:

Landshut  
Niederbayern



Norden

1:1000



# PLANTEAM

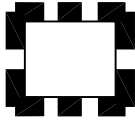
MÜHLENSTRASSE 6, 84028 LANDSHUT, TELEFON 0871/9756722

## Planausschnitt

Landshut, den 15. November 2013

# A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungs- und Grünordnungsplans

2.

## Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

2.2.



Baubestandsflächen

2.3.

z.B. GR 140 max. Grundfläche

2.4.

Zahl der Vollgeschosse

2.4.1.



max. ein Vollgeschoss  
n. Festsetzung 0.1.4.1.

2.4.2.



max. zwei Vollgeschosse  
in der Form E+1 oder U+E  
n. Festsetzung 0.1.4.2.

3.

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1.



Offene Bauweise

3.2.



nur Einzelhäuser zulässig

3.3.



Baugrenze

4.

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1.



Straßenverkehrsfläche, öffentlich

4.2.



Straßenbegrenzungslinie

4.3.



Fußweg, öffentlich

4.3.




Privatweg


5. **Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1.  öffentliche Grünfläche

5.2.  private Grünfläche

6. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

6.1.  bestehende Kanalleitung  
(nachrichtliche Übernahme, zur Maßentnahme nicht geeignet)

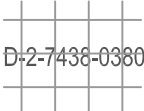
6.2.  bestehende Wasserversorgungsleitung  
(nachrichtliche Übernahme, zur Maßentnahme nicht geeignet)

7. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

7.1.  Baum zu pflanzen

7.2.  Baum zu erhalten

8. **Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**  
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

8.1.  Bodendenkmal mit Denkmalnummer  
(nach dem Informationssystem des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege)







8.2.  Baudenkmal

9. **Sonstige Planzeichen**

9.1.  Umgrenzung von Flächen für  
Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

## B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

### 10. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 10.1.  Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- 10.2.  Grundstücksnummerierung
- 10.3.  Höhengichtlinien (0,5 m Abstand)
- 10.4.  Garagenzufahrt
- 10.5.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 10.6.  Bäume außerhalb Geltungsbereich

## C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 0.1. BEBAUUNG

#### 0.1.1. GESTALTUNG DES GELÄNDES

Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

- 0.1.1.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Zulässig sind Geländeanschüttungen und -abgrabungen bis zu 100 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig. Abgrabungen zur Belichtung von Kellerfenstern sind unzulässig.

#### 0.1.2. EINFRIEDUNGEN

Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

- 0.1.2.1. Art: Holzzäune mit senkrechter Lattung (Holzlatten- oder Hanichelzaun); Mauerwerk unzulässig; zwischen den Grundstücken sind auch Zäune aus Maschendraht zulässig; Ebenso sind freiwachsende und geschnittene Hecken mit einheimischen Gehölzen zulässig.
- 0.1.2.2. Höhe: straßenseitige Begrenzung:  
Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante mindestens 1,0 m, höchstens 1,20 m.  
seitliche und rückwärtige Begrenzung:  
Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,50 m ab OK Gelände zulässig.
- 0.1.2.3. Sockel: Unzulässig.

#### 0.1.3. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

- 0.1.3.1. Als Dachformen für Garagen und Nebengebäude sind nur begrünte Flachdächer zulässig.
- 0.1.3.2. Wird die max. zulässige Wandhöhe gemäß Art. 6 BayBO aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes überschritten, ist an der Einfahrseite eine max. Wandhöhe von 2,50 m zulässig. Talseitig richtet sich die Wandhöhe nach dem natürlichen Geländeverlauf.
- 0.1.3.3. Garagenvorplätze und -zufahrten bzw. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 0.1.3.4. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden.
- 0.1.3.5. Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung im Bebauungsplan zulässig.
- 0.1.3.6. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 0.1.4. GEBÄUDE

Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

- 0.1.4.1. Zur Ziffer 2.4.1. der Festsetzungen durch Planzeichen:  
Als Höchstgrenze 1 Vollgeschoss  
Dachform: Flachdach begrünt  
Wandhöhe: Bergseitig max. 4,50 m ab natürlicher Geländeoberkante
- 0.1.4.2. Zur Ziffer 2.4.2. der Festsetzungen durch Planzeichen:  
Als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse in der Form E+1/U+E  
Dachform: Flachdach begrünt  
Wandhöhe: Talseitig max. 7,10 m ab natürlicher Geländeoberkante

### **0.1.5. ZAHL DER WOHNHEITEN**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

0.1.5.1. Pro Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig.

0.1.5.2. Ausnahmsweise sind zwei Wohneinheiten zulässig, soweit die Wohnfläche einer Wohneinheit weniger als 50 m<sup>2</sup> beträgt.

### **0.1.6. VERLEGUNG DER VERSORGUNGSLEITUNGEN**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

0.1.6.1. Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. für Wasser, Strom und Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

### **0.1.7. STELLPLATZBEDARF**

Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

0.1.7.1. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut zu ermitteln.

### **0.1.8. ABSTANDSFLÄCHEN**

0.1.8.1. Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO angeordnet.

## **0.2. Grünordnung**

### **0.2.1 Grünordnung allgemein**

Pro 250m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- und Obstbaum (Stammumfang mind. 16-18 bzw. 14-16 cm) zu pflanzen. Als Anhaltspunkt dient die Pflanzliste unter „Hinweise im Anhang“.

Bei Baum-, Hecken- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden, soweit nicht gesonderte Festsetzungen getroffen sind.

Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich der Bäume (Projektionsfläche der Baumkrone plus 1m) sind nicht zulässig.

Wildwuchs, der sich auf dem Planungsgebiet entwickelt hat, kann entfernt werden.

### **0.2.2 Baumpflanzungen**

Die im Bebauungsplan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind zu sichern. Bei Ausfall ist nachzupflanzen. Pflanzqualitäten für Ersatzpflanzungen bei Laubgehölze mind. H 4xv, StU 20-25, bei Obstgehölze H 3xv, StU 16-18. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

Eine evtl. später notwendig werdende Entfernung der im Bebauungsplan dargestellten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung vom 01.08.1987 – zuletzt geändert mit der Verordnung vom 01.06.1992) möglich.

Bei der Auswahl der Pflanzarten wird auf die unter „Hinweise zur Satzung“ beiliegenden Pflanzlisten verwiesen.

Pflanzqualitäten jeweils mind. H 3xv StU 18-20, wenn nicht anders festgesetzt.

Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig.

Bäume sind so zu pflanzen, dass sie zu Versorgungstrassen nach Baumschutzverordnung mindestens 2,50 m Abstand haben. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.



## D: HINWEISE DURCH TEXT

### 0.3.1. WASSERWIRTSCHAFT

Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in das städtische Kanalnetz ist gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

#### Entwässerung

Im Bereich des Simmerbauerwegs gibt es einen Mischwasserkanal, über den die bestehenden Gebäude und Straßenflächen entwässert werden. Wie bereits vorgesehen, werden auch die geplanten Parzellen und Straßenflächen an den Kanal angeschlossen.

### 0.3.2. DENKMALSCHUTZ

Nördlich des Planungsgebiets befinden sich 2 Baudenkmäler:

Pönaiergasse 8 und 10, Aktennummer D-2-61-000-592,

Beschreibung: Ehem. Bauernhaus, zweigeschossig, Blockbau-Obergeschoss mit Laube, aufgemalte Sonnenuhr, Halbwalmdach zum Hof, zur Straße Vollwalm, um 1800; Nebengebäude mit Krüppelwalmdach, 19. Jh.

Funktionen: Pönaiergasse 8 Bauernhaus,

Pönaiergasse 10 Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer.

Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG wird hingewiesen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist daraufhin, dass bei bestehender Sichtbeziehung zwischen diesen Denkmälern und den Neubauvorhaben eine Betroffenheit vorliegt und die Neubauvorhaben dann gemäß Art. 6 DSchG dem Erlaubnisvorbehalt unterliegen. Da möglicherweise der vorhandene Baumbestand geeignet ist, Denkmäler und Neubauvorhaben ausreichend voneinander abzuschirmen, sollten Baumassen und Bauhöhen auch in Zukunft nicht über das jetzt geplante Maß hinausgehen und die Beibehaltung des abschirmenden Baumbestandes festgeschrieben werden.

Im Bereich der Grünfläche im nördlichen Teil des Planungsgebiets wird das Bodendenkmal mit der Nummer D-2-7438-0380 („Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile im Bereich des Altortes von Berg ob Landshut“) berührt. Da diese Flächen als Grünflächen festgesetzt und nicht verändert werden, wird das Bodendenkmal nicht beeinträchtigt. Im Bereich der geplanten Erschließung und Bauparzellen ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

#### **Art. 8 DSchG**

Auffinden von Bodendenkmälern

1) <sup>1</sup> Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. <sup>2</sup> 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. <sup>3</sup> Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. <sup>4</sup> 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.

### 0.3.3. LANDWIRTSCHAFT

Östlich und südlich der geplanten Bauparzellen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen in Kauf genommen werden.

#### **0.3.4. BAUKÖRPER UND GEBÄUDEGESTALTUNG**

Die Baukörper der Hauptgebäude sollten möglichst als langgestreckte, einfache, rechteckige Baukörper ohne horizontale oder vertikale Vor- und Rücksprünge konzipiert werden. Stark auffallende Putzmuster und Zierputz sollten vermieden werden.

Die Fassaden sollten in zurückhaltender, heller Farbgebung ohne Putzmuster gestaltet werden, wobei auch Sockelzonen nicht gestalterisch hervorgehoben werden sollen.

#### **0.3.5. ALTERNATIVE ENERGIEN**

Zur Förderung der Energieeinsparung wird auf das "ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (EEWärmeG)", gültig seit 01.01.2009 , verwiesen. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

#### **0.3.6. AUSGLEICHSFLÄCHEN UND UMWELTBERICHT:**

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20000 m<sup>2</sup> beträgt und es sich um Nachverdichtung bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, ein Umweltbericht ist demnach nicht zu erstellen. Außerdem gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ergibt sich keine Ausgleichserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

#### **0.3.7. saP**

Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde

### 0.3.8. Grünordnung

#### Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume sollen so ausgebildet werden, dass für einen Baum mind. 8 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.

#### 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 3m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von maximal 1,50m angelegt werden. Flächenlagerungen sollten nicht höher als 1m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich zum Schutz mit einer Decksaat zu versehen.

#### Naturschutz

Rechtzeitig vor der Rodung von Bäumen oder Hecken ist die Naturschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Rodung darf nur außerhalb der Brutzeit für Vögel, d.h. zwischen Mitte August bis Mitte März, erfolgen.

#### Pflanzlisten

##### Pflanzliste 1- private Grünflächen

Für Neupflanzungen von Hausbäumen Pflanzqualität H 3xv, StU 18-20 sind nachfolgende Arten geeignet:

##### Bäume III. Ordnung:

Zier Apfel	Malus in Sorten
Zier Kirsche	Prunus in Sorten
Obstbäume in Sorten	Birne, Apfel, Zwetschge etc.

##### Bäume I. Ordnung:

Akazien	Robinia in Sorten
Esskastanie	Castanea sativa
Ulme	Ulmus in Sorten
Birke	Betula in Sorten
Ahorn	Acer in Sorten

Der Standort der gemäß Einschrieb im Bebauungsplan auf privatem Grund festgesetzten Hausbäume darf geringfügig von der Zeichnung abweichen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

##### Pflanzliste 2 – Straßenbäume

Für straßenbegleitende Neupflanzungen Pflanzqualität H 3xv, StU 18-20 ist nachfolgende Art geeignet:

Pflaumenblättriger Weißdorn      Crataegus prunifolia 'Splendens'

Der Wurzelraum für Straßenbäume ist 80cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.

# ÜBERSICHTSPLAN

M 1:2000

