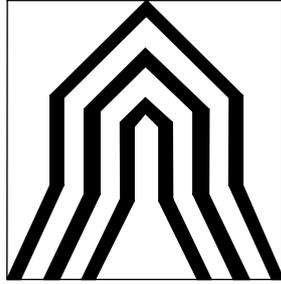


**Stadt
Landshut**

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. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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

DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 04-77 Dbl 12

"Kötztinger Straße"

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 26.04.2013
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den 26.04.2013
Baureferat

Reisinger
Bauberrat

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, den

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan 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 und Art. 81 Abs. 2 BayBO am den Bebauungsplan 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

1. FESTSETZUNGEN

- 1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)

- 2.1.  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 2.2.  Baubestandsflächen

- 2.3. Zahl der Vollgeschoße in römischen Ziffern

- 2.3.1.  max. zwei Vollgeschoße in der Form E+I

- 2.4. **GR 175m²** Grundfläche max. in m²

- 2.5. **GF 330m²** Geschossfläche max. in m²

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

- 3.1.  Baugrenze

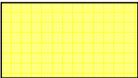
- 3.2.  Offene Bauweise (nach § 22 Abs. 2 BauNVO)

- 3.3.  nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1.  Straßenverkehrsflächen

- 4.2.  Eigentümerweg

- 4.3.  Fuß- / Radweg

- 4.4.  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1.



private Grünfläche

5.2.



Öffentliche Grünfläche mit
Zweckbestimmung
Straßenbegleitgrün

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1.



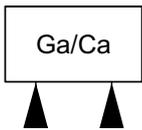
zu pflanzender Baum

7. Sonstige Planzeichen

7.1. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

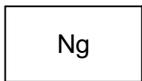
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 22 BauGB)

7.2.



Garagen oder Carport, Zufahrt in Pfeilrichtung

7.3.



Nebengebäude

7.4.



Garagenzufahrt / Einfahrt

7.5.



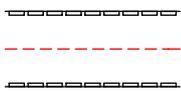
Stauraum für PKW's im nichteinzäunbaren Bereich

7.6.



Hochspannungsleitung mit
Schutzstreifen 2x30m

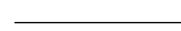
7.7.



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
Schmutzwasser - Hauptsammler Schutzstreifen 2x2m; nicht einzäunbarer Bereich,
außerhalb der Garagenzufahrten als Stauraum für PKW's - Längsparken
zur Rohrachse sind im Abstand von 3,50m keine Anpflanzungen vorzunehmen

8. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

8.1.



bestehende Grundstücksgrenzen

8.2.



Vorschlag einer
Grundstücksteilung

8.3.

1692/12

Flurstücksnummer

8.4.

2

Parzellennummer

8.5.

1.065 m²

Grundstücksgröße

B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

0.1 **BEBAUUNG**

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

0.1.1 **Bauweise:**

offen (gemäß §22 Abs. 2 BauNVO)

0.1.2 **MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**

0.1.2.1 Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 800 m²

0.1.3 **EINFRIEDUNGEN**

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

0.1.3.1 Zäune:

0.1.3.1.1 Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung: senkrechter Holz- oder Metallzaun. zwischen privaten Grundstücken ist auch Maschendraht hintergrünt zulässig.

0.1.3.1.2 Höhe des Zauns: Über Straßen- bzw. Gelände höchstens 1,10m

0.1.3.1.3 Sockel: unzulässig

0.1.3.2 Stützmauer:

Entlang der Erschließungsstraßen und der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern nicht zulässig. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis 1,00m sind auf den Grundstücken zulässig und müssen aus Natursteinen (Trockenmauer) errichtet werden.

Ein direktes höhenmäßiges Aneinanderreihen von Aufschüttungen bzw. Abgrabungen ist nicht zulässig.

0.1.4 **GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE**

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

0.1.4.1 Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Dachform, -deckung und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen, sowie zusätzlich begrünte Flachdächer
Wandhöhe: Traufseitig i. M. max. 3,00m über natürlichem Gelände

0.1.4.2 Die Errichtung der Stellplätze erfolgt nach der Stellplatzverordnung der Stadt Landshut

0.1.4.3 Bei Garagen ist zwischen Tor- und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5,00 m als Stauraum, zur Straße hin, nicht eingezäunt, freizuhalten.
Die Stell- und Stauplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (Sickerfähige Pflaster-systeme, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Bauweisen.) Eine Asphaltierung ist unzulässig.

0.1.4.4 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

0.1.4.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

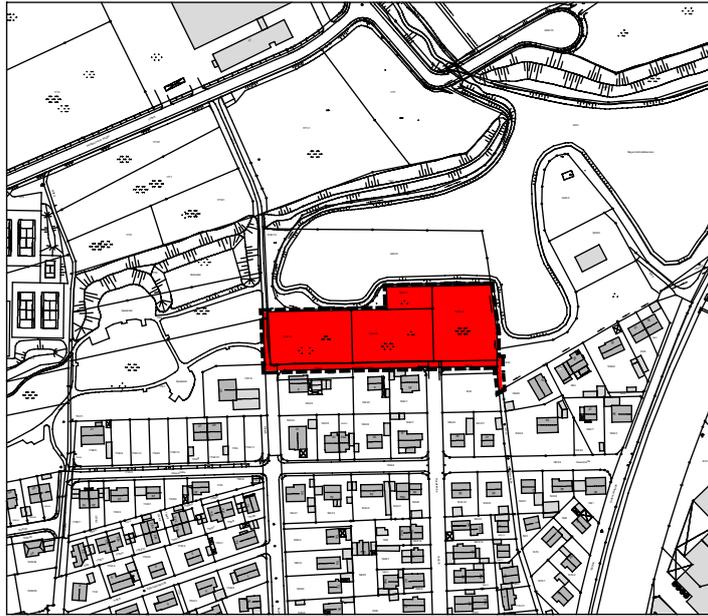
0.1.5 **ABSTANDSFLÄCHEN**

0.1.5.1 Die Abstandsflächenbestimmungen nach Art. 6 Abs.5 Satz 1 und 2 BayBO sind anzuwenden, soweit sich nicht durch Festsetzungen größere Abstände ergeben.

0.1.6 **SCHALLSCHUTZ**

In den Nordfassaden der geplanten Wohnbaukörper dürfen keine Außenwandöffnungen (zum Beispiel Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen.

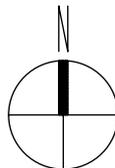
ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



Maßstab 1 : 500

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F
der Bekanntmachung vom 20.05.1990 (BGBl. I S.132)

Stand der Planunterlage: 26.04.2013



Landshut, den 26.04.2013
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

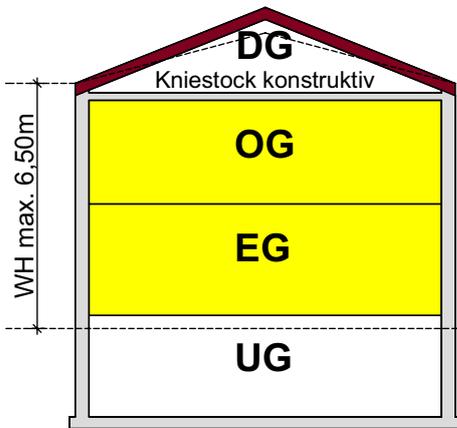
geändert am: 26.09.2013

0.1.7 GEBÄUDE (geplante Wohngebäude)

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

0.1.7.1 Gebäudetyp I (E+I)

EG Vollgeschoss; OG Vollgeschoss; DG kein Vollgeschoss



Dachneigung:	15° - 22°
Dachform:	Zeltdach
Dachdeckung:	Dachziegel aus Ton oder Dachsteine aus Beton, Farbe hellrot oder grau; Blechdach (zinkf.)
Wandhöhe:	max. 6,50m ab nat. Geländeoberkante
Dachgauben:	unzulässig
Zwerggiebel:	unzulässig
Dachüberstände:	Ortgang: max. 0,80m,
Kniestock:	konstruktiver Kniestock

Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis (Länge:Breite) muss 1:1 betragen

0.1.8 ZAHL DER WOHNHEITEN

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

0.1.8.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1. ff
Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

0.1.9 VERLEGUNG DER VERSORGUNGSLEITUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

0.1.9.1 sämtliche Versorgungsleitungen (z. B. Wasser, Strom und Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden. Im Planbereich befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH, der Kabel Deutschland GmbH und der Stadtwerke Landshut. Im Falle von Neu- oder notwendigen Umverlegung von Ver- oder Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig zu informieren (Kabel Deutschland: Beauftragung mind. 3 Monate vor Baubeginn; Deutsche Telekom: Vorlaufzeit mind. 4 Monate).

0.2 Grünordnung

0.2.1 Grünordnung allgemein / Baumpflanzungen

Um eine Aufwertung der verbrauchenden Wiesenfläche / landwirtschaftlichen Fläche zu erzielen, ist die Anpflanzung von mind. 5 Obstbaumhochstämmen in der Pflanzqualität H, 3 x v., m.B., StU 14-16 bzw. Walnussbäumen in der Pflanzqualität H, 4 x v., m.B., StU 20-25 im Norden des Planungsgebietes vorgesehen. Angestrebt wird hierbei keine strenge Rasterpflanzung sondern eine lockere Anordnung, entsprechend der Darstellung in der Planungskarte

Pro 250m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laub- und Obstbaum zu pflanzen. Als Anhaltspunkt dient die Pflanzliste gemäß "Hinweise durch Text"

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

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

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

C: HINWEISE DURCH TEXT

0.3.1 WASSERWIRTSCHAFT

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

Schmutzwasser - Entwässerung:

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

Niederschlagswasser:

Die anfallenden Niederschlagsmengen sind über Rückhaltung und Versickern.

Im Übrigen dürfen Abwasseranlagen nur nach den a. a. R. d. Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden. Nach den Regelwerken ist eine Versickerung über belebten Oberboden die bevorzugte Lösung. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen oder die fachlich ungünstigen "Sickerschächte" sind schriftlich zu begründen, da diese nur in stark eingeschränkten Einsatzgebieten toleriert werden. Diese sind in Bayern in den einschlägigen Arbeits- und Merkblättern der DWA zu sehen.

0.3.2 DENKMALSCHUTZ

Im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen, dass sich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten Bodendenkmäler aufgefunden werden, besteht die Verpflichtung, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen im Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird ebenfalls verwiesen.

0.3.3 LANDWIRTSCHAFT

Im seitlichen und oberen Anschlussbereich an die Bauparzellen befinden sich landwirtschaftliche genutzte Flächen. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung Ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterungen aus dem landwirtschaftlich genutzten Flächen in Kauf genommen werden.

0.3.4 BAUKÖRPER UND GESTALTUNG

Die Baukörper der Hauptgebäude sollen einfache rechteckige Baukörper werden. Vorsprünge im Erdgeschoss sind möglich. Stark auffallende Putzmuster und Zierputz sollten vermieden werden.

0.3.5 ALTERNATIVE ENERGIEN

zur Förderung der Energieeinsparverordnung 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 Gründungsplans 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 20.000 m² 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 Bebauungsplanes 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 GRÜNORDNUNG

Baumstandorte und Baumschutz:

Standorte für Bäume sollen so ausgebildet werden, dass für einen Baum mind. 8m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80cm 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.

Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen“ ist zu beachten.

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 max. 1,50m angelegt werden. Flächenlagerungen sollten nicht höher als 1m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich zum Schutz mit einer Decksaat zu versehen.

Pflanzlisten:

Pflanzliste private Grünflächen:

Bäume in Pflanzqualität:

Zier Apfel	Malus in Sorten
Zier Kirsche	Prunus in Sorten
Obstbäume in Sorten	Birne, Apfel, Zwetschge etc.
Walnussbäume	Juglans regia
Laubbäume in Sorten	Gemeine Esche, Feldahorn, Blumenesche etc.

Baum-Strauch-Hecke, Pflanzabstand 1,50m

Sträucher 90%, Heister 10%

Qualität Sträucher: 2 xv. mind. 5 Tr., 60-100cm

Qualität Bäume: vHei, 150 - 200cm

Heister:

Prunus padus - Traubenkirsche

Sträucher:

Cornus sanguinea -	Roger Hartriegel
Lonicera sylostium -	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina -	Hundsrose
Salix caprea -	Salweide
Salix purpurea -	Purpurweide
Viburnum opulus -	Wasserschneeball
etc.	

