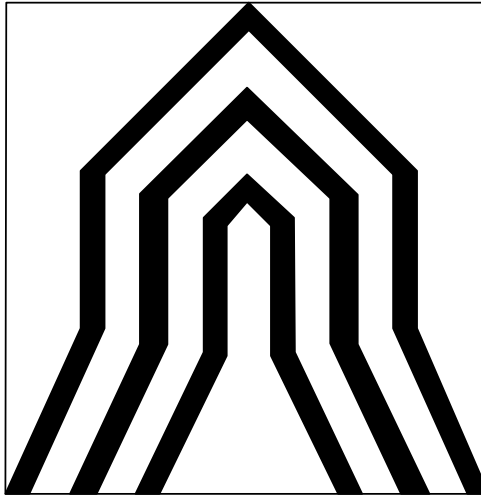


**Stadt
Landshut**

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. 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 06-16 b
„SCHÖNBRUNNER WASEN“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 26.11.2012
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den 26.11.2012
Baureferat

Reisinger
Bauberrät

Doll
Baudirektor

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

Landshut, den

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebil-
ligt 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

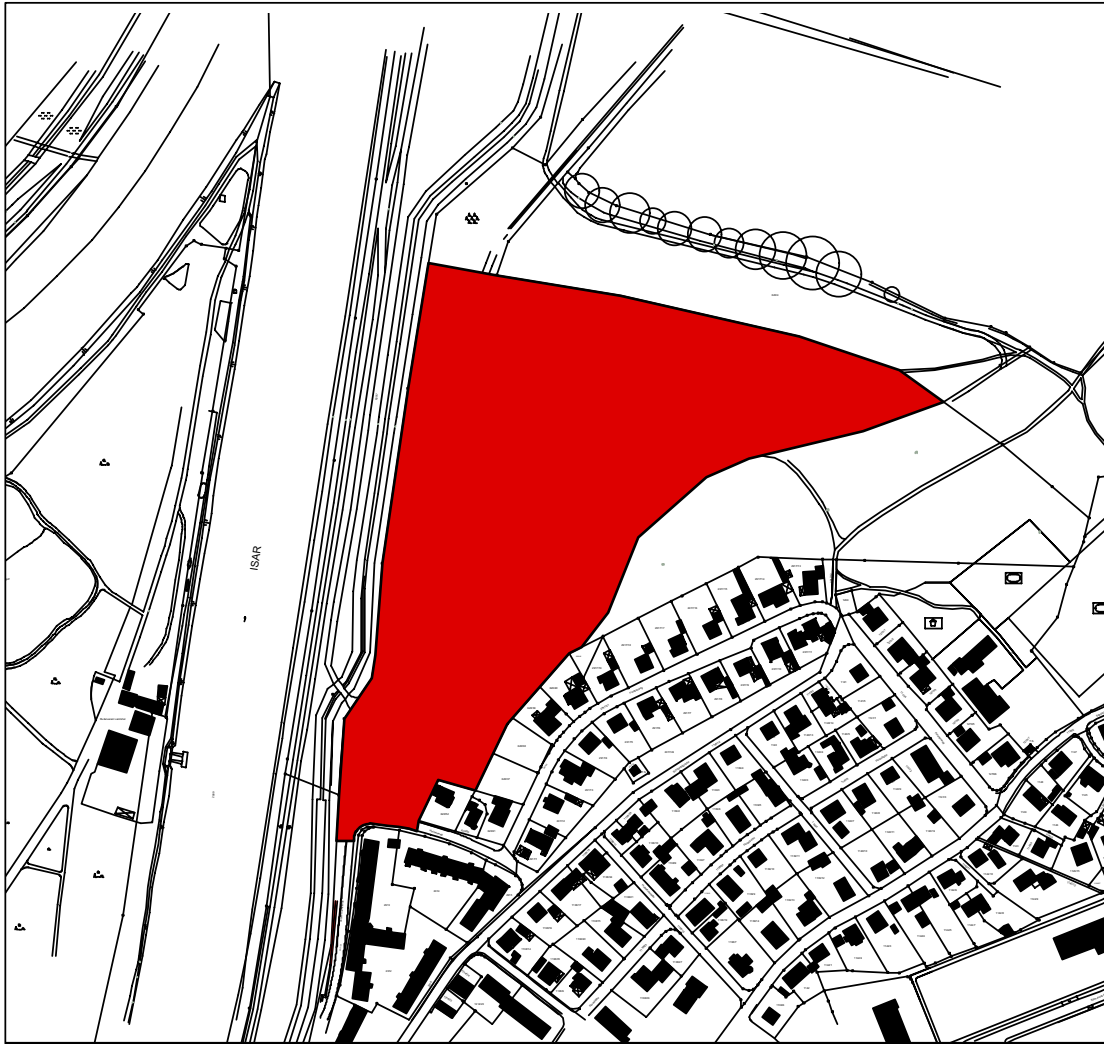
Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des 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.



ÜBERSICHT M 1:5000

Bebauungsplan

architektur . stadt . planung
oberpriller architekten

jakob oberpriller dipl.-ing. univ. architekt, stadtplaner BDA, DASL, DWG, reg.baumeister
am schöllgraben 18, 84187 hörmannsdorf, t: 08702 .91480 f: 08702 .91339
www.oberprillerarchitekten.de e-mail: mail@oberprillerarchitekten.de

Hörmannsdorf, den 26.11.12
geändert am 18.10.2013
red. geä. am 14.03.2014


egl


entwicklung und gestaltung von landschaft gmbh
neustadt 452, 84028 Landshut
tel: 0871/92393-0 fax: 92393-18

Landshut, den 26.11.12
geändert am 18.10.2013
red. geä. am 14.03.2014

A / FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)


2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE,
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(§9 Abs. 1 BauGB, §§1 bis 11 und §§ 16 bis 23 BauNVO)
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.1  Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Nutzungen nach §4 Abs. 3, Nr. 2-5, BauNVO sind nicht zugelassen

Für die Haustypen E2 und E3 (s.u. 2.3.5 und 2.3.6) wird festgesetzt, dass hier nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB pro Haus ein Geschossflächenanteil von 54% für Wohnungen vorgesehen werden muss, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können

 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.1 z.B. GR 104 max. überbaubare Grundfläche, z.B. 104m²
 - 2.2.2 z.B. GF 208 max. Geschossfläche, z.B. 208m²
 - 2.2.3 z.B. II Anzahl der Vollgeschosse
Höchstgrenze z.B. 2 Vollgeschosse



 - 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.3.1 Abweichende Bauweise
Alle Gebäude werden in abweichender Bauweise festgesetzt:
Einzelhäuser und Hausgruppen dürfen entsprechend den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ohne Grenzabstand oder mit verringertem Grenzabstand errichtet werden.

 - 2.3.2  Einzelhäuser







 - 2.3.3  Einzelhaus oder Hausgruppe zulässig

 - 2.3.4 E 1 Einzelhäuser
max. zwei Wohneinheiten (WE) zulässig

 - 2.3.5 E 2 Einzelhäuser als Geschosswohnungsbau mit max. 1 WE je 34m² zulässiger Grundfläche und Reihenhäuser mit max. zwei Wohneinheiten pro Haus zulässig

- 2.3.6 E 3 Einzelhäuser als Geschosswohnungsbau zulässig mit insgesamt max. 12 WE
- 2.3.7 AZ 1 Anbauzone:
Kellerersatzräume eingeschossig bis max. 30m², Terrassenüberdachungen, Wintergärten (nicht als Wohnraumerweiterung) oder Balkone zweigeschossig bis max. 20m² zulässig
- 2.3.8 AZ 2 Anbauzone:
Terrassenüberdachungen, Wintergärten (nicht als Wohnraumerweiterung) oder Balkone je Parzelle bis max. 20m² zulässig
- 2.3.9 AZ 3 Anbauzone: Balkone und Wintergärten (nicht als Wohnraumerweiterung) zulässig
- 2.3.10 Na 1 Nebenanlagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig, max. Wandhöhe 3,00 m - Flachdach, begrünt.
Je Parzelle: Garage und Carport max. 50m², Stellplätze max. 30m², Schuppen max. 20m²
- 2.3.11 Na 2 Garage, Carport, gedeckter Freisitz, private Stellplätze und Nebenräume nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig
- 2.3.12 GH Geräteschuppen, Überdachung oder Pergola zulässig
- 2.3.13  Baulinie
- 2.3.14  Baugrenze

3. VERKEHRSFLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)


- 3.1  Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- 3.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 3.3  Mehrzweckstreifen für öffentliche Stellplätze, Garagenzufahrten südlich und nördlich, Neupflanzung von Bäumen etc. innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung siehe auch A / Festsetzungen durch Planzeichen - Punkt 3.1
- 3.4  Fuß- und Radweg öffentlich, teilweise für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahrbar
- 3.5  private Verkehrsfläche
- 3.6  Straßenbegrenzungslinie

4. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

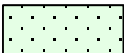
- 4.1  Flächen für Versorgungsanlagen

4.2  Elektrizität, Transformation


5. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN
(§9 Abs. 1 BauBG)


5.1  öffentliche Grünflächen

5.2  öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün (Magerrasen) dem Fußweg zugeordnet

5.3  nicht einzäunbare Flächen, private Grünflächen
Freiflächen dem Straßenraum zugeordnet, dürfen nicht eingezäunt werden

5.4  private Grünfläche

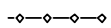
5.5  Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
Ausgleichsflächenbegrenzung

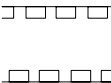
5.6  Bäume Neupflanzung

5.7  zu entfernende Bäume

5.8  Kinderspielplatz

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§9 Abs. 1 BauGB)

6.1  Leitungen. Neben den eingezeichneten Hauptleitungen sind auch noch
weitere nicht dargestellte Leitungen und Kabeltrassen vorhanden.

6.2  mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

7.1  öffentl. Stellplätze

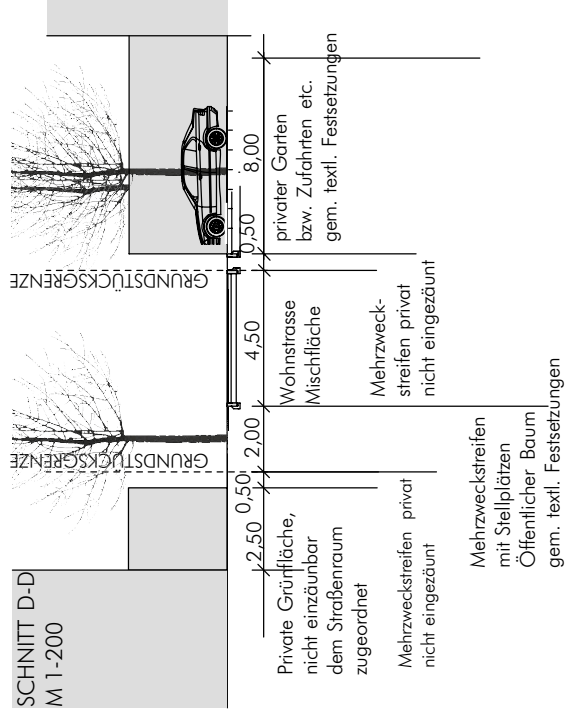
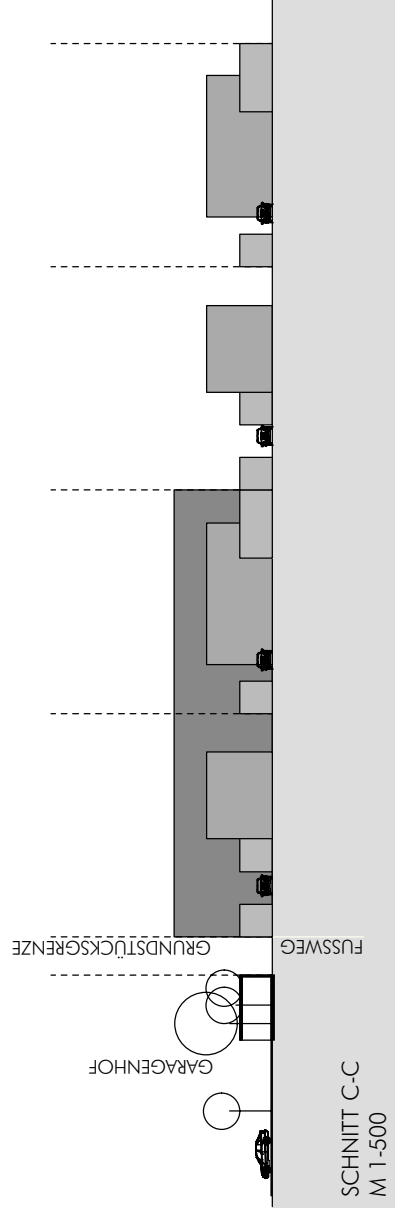
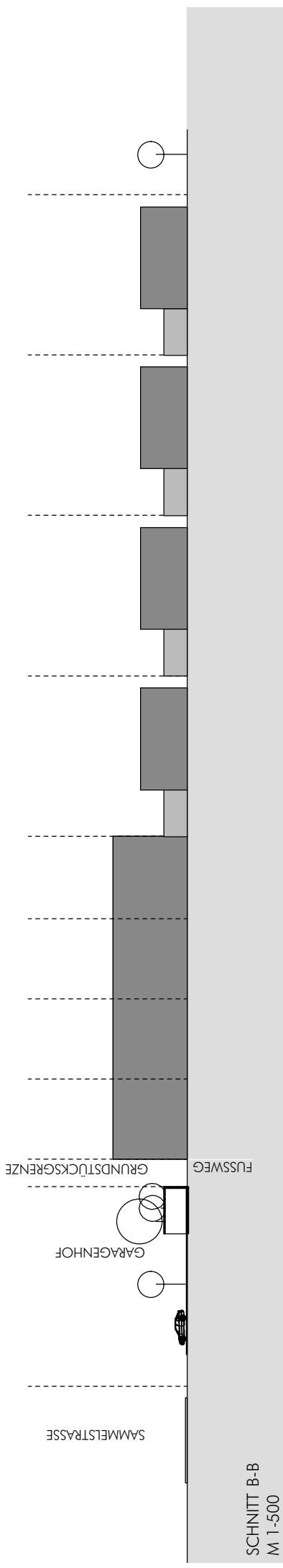
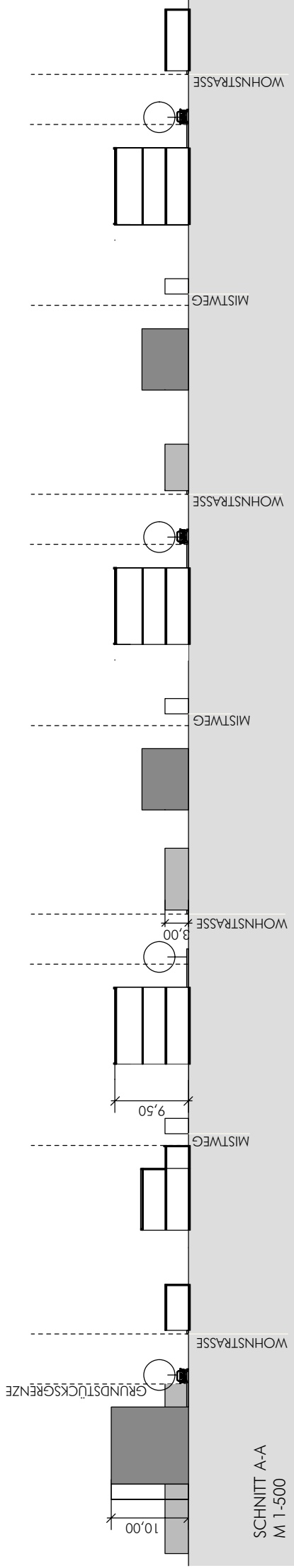
7.2  Gemeinschaftsstellplätze privat

7.3  Tiefgarage privat

7.4 GGa Gemeinschaftsgaragen privat

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

8.1 FD Flachdach, begrünt, Solaranlagen zulässig



B / FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. VERKEHRSFLÄCHE / BELÄGE

1.1 Beläge auf privaten Flächen

Private Stellplätze, Zugänge sowie Zufahrten zu Garagen und Tiefgaragen sind mit offenporigen Belägen zu befestigen (z.B. Pflaster-/ Plattenbeläge mit Fugen/ Rasenfuge, Schotterrasen, Kies, wassergebundene Decke).

1.2 Öffentliche Wohnstraßen und Mehrzweckstreifen

Wohnstraßen sind in Asphaltfeinbeton (AFB) auszuführen, seitliche Mehrzweckstreifen als Vorzone zu den privaten Grundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise

1.3 Öffentlicher Weg im östlichen Grünzug: Der Fuß- und Radweg durch den östlichen Grünzug ist in Asphaltfeinbeton mit Einstreudecke, ohne Randeinfassungen auszuführen, Ausbaubreite max. 3 m.

Für die temporäre Befahrung des Weges mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen kann der Weg mit einem einseitigen Spurstreifen, B max. 1,50 m, aus Rasenpflaster-/ Rasengitterbelag ertüchtigt werden. Die erforderlichen Schleppkurvenbereiche sind ebenfalls mit Rasenpflaster-/ Rasengitterbelag zu befestigen.

2. EINFRIEDUNGEN

Für die Einfriedungen ist die Ausführung als Holzzäune oder Metallzäune mit senkrechter Lattung zulässig, Höhe ab Oberkante Straße mind. 1,00 m und maximal 1,20m. Die Ausbildung von Sockeln ist generell unzulässig.

Ergänzend sind als Einfriedungen weiterhin Hecken mit heimischen Laubgehölzen in geschnittener Form, Höhe max. 1,20 m zulässig. Mögliche Arten sind:

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Ligustrum in Sorten - Liguster

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Private Grünflächen

- 4.1.1 Pro Grundstückseinheit, (pro Einfamilienhaus oder je Reihenhaus) ist mindestens ein Laubbaum der dritten Wuchsklasse (Stammumfang mind. 16-18 cm) oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Evtl. anderweitig auf dem Grundstück festgesetzte Bäume bleiben hierbei unberücksichtigt.
- 4.1.2 Groß- und mittelgroßwüchsige Nadelgehölze mit einer Wuchsgröße über 7 m (z. B. Tannen, Fichten, Zedern, Zypressen etc.) sind nicht zulässig.
- 4.1.3 Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Beeinträchtigungen, Ausfall von Pflanzungen oder Rodungen ist ein geeigneter Ausgleich zu schaffen bzw. entsprechend den Festsetzungen nachzupflanzen.
- 4.1.4 Erhaltungsgebot für vorhandene Bäume
Die gemäß Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches (=Radius der Kronentraufe zuzüglich 1,50m) durch geeignete Schutzmaßnahmen, dargestellt in DIN 18920-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, vor Beeinträchtigungen zu bewahren.
- 4.1.5 Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung der im Baugebiet vorhandenen Bäume (oder Baumgruppen) ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 (bekanntgemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich.
- 4.1.6 Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10 cm, einem 2-schichtigen Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu erstellen.
- 4.1.7 Die Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Wohngebäude durchzuführen.
- 4.1.7 Auf Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden-eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mind. 0,60 m starken gefügestabilen Boden-substratschicht (Zusammensetzung der Vegetationstragschicht gemäß FLL-Richtlinien) einschließlich einer Dränschicht von max. 6 cm fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht einschließlich max. 6 cm Dränschicht auf mind. 1,00 m zu erhöhen.

4.2 Öffentliche Grünflächen

- 4.2.1 Öffentliche Grünflächen sind extensiv zu pflegen und naturnah zu bepflanzen.
- 4.2.2 Straßenbegleitgrün im Westen:
Die Grünflächen im Westen zwischen HAUPTerschließung und neuer Bebauung sind als extensive Wiesenflächen (Landschaftsrasen) mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erstellen. Nadelbäume sind nicht zulässig. Mindestqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, STU mind. 18-20cm, Pflanzung in Pflanzgruben 150x150x80cm. Im Bereich von notwendigen Versorgungsfahrten ist die Befestigung mit Schotterrasen erlaubt.

4.2.3 Die im Plan festgesetzten Bäume als Baumreihen in den Wohnstraßen sind je Straße mit Hochstämmen einer einheitlichen Art aus folgender Auswahlliste zu bepflanzen:

- Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn
- Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere
- Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
- Pyrus communis 'Beech Hill' - Birne

Qualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20cm, Pflanzung in Pflanzgruben 150x150x80cm.

Zur Standortoptimierung bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich befestigter Flächen und mit eingeschränktem Standraum (Multifunktionsstreifen) ist für die Baumgruben und den Wurzelbereich verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat gemäß Typ B ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat je Baum 12 m³, Einbautiefe mind. 100 cm zu verwenden.

4.2.4 Grünzug im Osten und entlang Nordgrenze (Parkanlage)
Die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage sind als Wiesenflächen (Landschaftsrasen) mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erstellen. Nadelbäume sind nicht zulässig. Mindestqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, STU mind. 18-20cm, Pflanzung in Pflanzgruben 150x150x80cm.

4.3 Ausgleichsflächen

4.3.1 Ziele und Maßnahmen der Ausgleichsflächen sind mit dem Fachbereich Naturschutz abgestimmt (siehe Begründung, Kapitel Umweltbericht).

4.3.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung folgende Ausgleichsfläche auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt: Trapezförmige Fläche im Nordosten des öffentlichen Grünzugs mit einer Fläche von 0,5 ha.

Diese Ausgleichsfläche wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung extensive Wiesenflächen mit Einzelbäumen und Baumgruppen festgesetzt. Entwicklungsziel ist die Ausbildung von artenreichen Magerwiesenflächen mit standortgerechten Baum- und Gehölzgruppen.

4.3.3

Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche durchzuführen:

Pflanzung von Hochstämmen und Solitärbäumen gemäß planlicher Darstellung wie Eschen, Ahorne, Linden und Eichen. Pflanzqualität der Einzelbäume: Hochstamm, 3-4x verpflanzt, Stammumfang mind. 18/20cm. Anbringen von 5 Nistkästen und 5 Fledermauskästen, möglichst in vorhandenen Gehölzen im benachbarten Waldrand.









Ggf. Abmagerung der vorhandenen Bodenflächen. Die Anlage von weiteren befestigten Wegen, außer dem dargestellten Hauptweg durch diese Fläche ist nicht gestattet.

Folgende extensive Pflegemaßnahmen sind durchzuführen:

Wiesenflächen ca. 1-2 x pro Jahr mähen.
Mähgut abfahren (Abmagerung)
Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel
Entfernung der Neophyten nach Bedarf

- 4.3.4 Der weitere erforderliche Ausgleich wird gemäß Umweltbericht auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen.

C / HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorschlag einer Grundstücksteilung
3.  bestehende Gebäude
4.  neue Gebäude
5.  benötigte Trasse mit Grunddienstbarkeit für Entsorgung außerhalb des Geltungsbereichs
6. A  Schnitte
7. Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs
8.  nachrichtliche Übernahme von Biotopen mit Angabe der Biotopnummer
9. z.B. 2,50  Maßzahl in Metern
10.  Nachweis Schleppkurven Müllfahrzeug
3- achsig
11.  Absperrpoller herausnehmbar

D / HINWEISE DURCH TEXT

1. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten.
2. OBERFLÄCHENWASSER
Sämtliches Oberflächenwasser wird über ein separates Kanalsystem abgeleitet und nach entsprechender Vorbehandlung in zentralen Versickerungsanlagen versickert.

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die Entwässerungseinrichtung ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.





6/2014

Projekt Nr. 1234567
Südlicher
Anlagenbestand

Projekt Nr. 1234567
Südlicher
Anlagenbestand

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA

WA