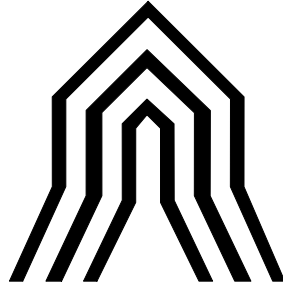


**Stadt
Landshut**

AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG



Planung

lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft
Am Buchenhang 10, 84036 Landshut
T 0871 976978 0, F 0871 976978 20
info@buero-brenner.de, www.buero-brenner.de

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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) 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 § 1 Nr. 37 des Gesetzes vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) 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. 177 des Gesetzes vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) erlässt die Stadt Landshut die Satzung.

BEBAUUNGSPLAN NR. 07-85/1

"Nördlich Kanalstraße - Am Kurt-Rust-Steg"

mit Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes NR. 07-85 "Auloh"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 13.12.2012
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den 13.12.2012
Baureferat

Reisinger
Bauberrat

Doll
Ltd. 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. § 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. ambekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



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

Art und Maß der baulichen Nutzung

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern

z. B.: II

z. B.: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GR

Grundfläche max. in m²

GF

Geschoßfläche max. in m²

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



Baugrenze



Firstlinie



nur Einzelhäuser zulässig



Anbauzone gem. § 4 Abs. 7 der Festsetzungen durch Text

Verkehrsflächen

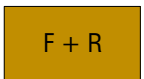
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsflächen



private Verkehrsfläche nicht einzäunbar



öffentlicher Fuß- / Radweg



Straßenbegrenzungslinie



Garagenzufahrt

Grünflächen

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



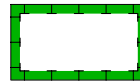
private Grünfläche



private Grünfläche, Pflegeweg

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)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



zu pflanzender Baum



Gehölzbestand

Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Ga, NA

Flächen für Garagen, Carport und Nebenanlagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig

Sonstige Festsetzungen

SD

Satteldach, DN 15° - 25°

FD

Flachdach, begrünt

PD

Pultdach, Dachneigung wie Hauptbaukörper

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen		Bestand Hauptgebäude
z.B. 692/19	Flurstücksnummer		Bestand Nebengebäude
	Vorschlag einer Grundstücksteilung		Leitung Kanaltrasse DN 2000 beidseitiger Schutzstreifen von 4m
①	Parzellennummer		Bestand Kanalstraße
	bestehende Bäume und Sträucher außerhalb Geltungsbereich		Bestand 20kV Stromversorgungskabel beidseitiger Schutzstreifen von 1,5m
	bestehende Böschung		

C: 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. 177 des Gesetzes vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286), 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 Wohngebäude

- (1) Es sind max. 2 Wohneinheiten je Parzelle zulässig.
- (2) Die Traufwandhöhe darf im Mittel 6,50 m (zweigeschossiger Bauteil) bzw. 3,20 m (eingeschossiger Bauteil) über dem durch OK Straßentrasse festgelegten Gelände nicht überschreiten.
- (3) Als Dachdeckungen sind hellrote oder altgraue engobierte Ziegeldeckung und Stehfalzdeckung aus Titanzink zulässig. Je Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung auszuführen, ausgenommen hiervon sind Pultdächer, die auch als Glasdach ausgeführt werden können. Dächer von untergeordneten Bauteilen, z. B. Eingangsüberdachungen, sind mit einer Blechdeckung aus Titanzink, Edelstahl bzw. Kupfer oder als Glasdach auszuführen.
- (4) Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.
- (5) Je Dachfläche eines Hauses ist 1 Dachflächenfenster als Dachausstieg bzw. zur Belichtung eines Nebenraumes zulässig.
- (6) Sattel-, Pult-, und Flachdächer sind an Traufe und Ortgang mit einem Dachüberstand von max. 80 cm zulässig.
- (7) In den Anbauzonen sind Freibereiche, erdgeschossige Überdachungen der Freibereiche und Balkone bis zu einer Breite von max. einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge zulässig, wenn Sie nicht mehr als 2,00 m vor die Außenwand vortreten.
- (8) Für die Parzelle 2 sind nach Westen außerhalb der Baugrenze Freibereiche bis zu einer Breite von max. einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge zulässig, wenn Sie nicht mehr als 2,00 m vor die Außenwand vortreten und ohne Gründung ausgeführt werden.

§ 2 Garagen

- (1) Die Traufwandhöhe darf im Mittel 3,00 m über dem durch OK Straßentrasse festgelegten Gelände nicht überschreiten.

§ 3 Abfallbeseitigung

- (1) Mülltonnenboxen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

§ 4 Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen

- (1) Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel LWA = 50 dB(A)) verursachten Beurteilungspegel dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998) nicht überschreiten: Immissionsorte im WA: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A); nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A).

D: HINWEISE DURCH TEXT

- (1) Keller: Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.
- (2) Energie: 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.
- (3) Ver- und Entsorgungstrassen: 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 Falle von notwendigen Neu- oder Umverlegungen sind die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren (Kabel Deutschland: mind. 3 Monate; Telekom: mind. 4 Monate). Es wird darauf hingewiesen, dass der Hauptableitungskanal DN 2000 der städtischen Kläranlage durch das Plangebiet verläuft. Je 4,00 m links und rechts der Kanalachse ist ein Schutzstreifen einzuhalten. Tiefbauarbeiten und evtl. Baugrubenumschließungen in unmittelbarer Nähe müssen erschütterungsfrei ausgeführt werden. Der Kanal darf im Zuge von Aushubarbeiten, z. B. Baugrube für Keller, nicht freigelegt oder beschädigt werden. Es sind keine Abgrabungen im Bereich des Kanals zulässig (keine Reduzierung der Überdeckung). Die Kanaltrasse muss im Havariefall evtl. mit Baugeräten zugänglich sein. Für die Bepflanzung des Schutzstreifens wird insbesondere auf die der Begründung beiliegende Pflanzliste verwiesen.

E: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

§ 5 Einfriedungen

- (1) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nicht einzäunbar.
- (2) Einfriedungen privater Grünflächen sind ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,30 m, straßenseitig und an öffentlichen Wegen in Holz mit senkrechter Lattung, ansonsten auch als Maschendrahtzäune zulässig. Alternativ sind freiwachsende und geschnittene Hecken zulässig. Bei Kombination von Hecke und Zaun ist die Hecke dem Zaun straßenseitig und an öffentlichen Wegen vorzupflanzen.
- (3) Für freiwachsende oder geschnittene Hecken sind heimische, standortgerechte Arten gemäß der Begründung anliegender Pflanzliste zu verwenden.

§ 6 Wasserwirtschaft

- (1) Anfallendes Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
- (2) Private Verkehrsflächen, wie Zufahrten, Stellplätze oder Fußwege sowie Pflegewege sind in wasserdurchlässiger oder wassergebundener Bauweise auszuführen, z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen oder wassergebundene Decke.

§ 7 Öffentliche und private Grünflächen

- (1) Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung notwendiger Wege, Zufahrten und Terrassen möglich. (siehe auch Ziff. 3 der Hinweise durch Text)
- (2) Nicht überbaute öffentliche Straßenverkehrsflächen sind als Wiesen- bzw. Rasenfläche mit Baumpflanzungen zu entwickeln und zu pflegen.
- (3) Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer, autochtoner Laubbaum oder Obstbaum gemäß der Begründung als Anlage beigefügter Pflanzliste zu pflanzen. Eventuell anderweitig auf dem Grundstück festgesetzte Bäume bleiben hierbei unberücksichtigt.
- (4) Bei Ausfall von Pflanzungen ist gleichwertig nachzupflanzen.

§ 8 Baumpflanzungen

- (1) Als Pflanzqualität für Baumneupflanzungen gilt min. H 3xv, STU 18-20 auf öffentlichen Grünflächen und H 3xv, STU 16-18 auf privaten Grünflächen.
- (2) Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig, sondern sind Arten gem. der Begründung beiliegender Pflanzliste zu pflanzen
- (3) Zur Eingrünung der Erschließungsstraße wird als Baumart die Kirsche *Prunus avium* 'Plena' festgesetzt. Der Wurzelraum von Straßenbäumen ist gegenüber unterirdischen Leitungstrassen entsprechend zu sichern, z.B. durch Rhizomsperrern (siehe auch Ziff. 1 der Hinweise zur Grünordnung).
- (4) Die Pflanzung von Großbäumen und anderen Tiefwurzlern im Schutzstreifenbereich der Kanaltrasse ist nicht zulässig. Für die Bepflanzung des Schutzstreifenbereichs gem. Einschrieb im Plan ist die der Begründung als Anlage beigefügte Pflanzliste zu verwenden.

§ 9 Ausgleichsflächen

Auf den gemäß Festsetzung durch Planzeichen vorgesehenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (s. Ziff. 8 Umweltbericht) werden nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung folgende Ausgleichsmaßnahmen im Sinne einer extensiven Bewirtschaftung zur Schaffung eines dauerhaft strukturreichen Waldes unter Berücksichtigung der besonderen ökologischen Belange festgesetzt:

- Entwicklung des älteren Baumbestandes
- Jungwuchs teilweise entfernen
- Verkehrssicherheit/ Baumpflegemaßnahmen: Möglichst langfristiger Erhalt des älteren Baumbestandes
- Gestuften Unterwuchs erhalten und ergänzen
- Strauchbewuchs am Waldsaum (Waldrand) entwickeln und im Rahmen der Bewirtschaftung nachpflanzen
- verbessernde Maßnahmen für Vögel- und Fledermausarten (z.B. Anbringen von Nistkästen)

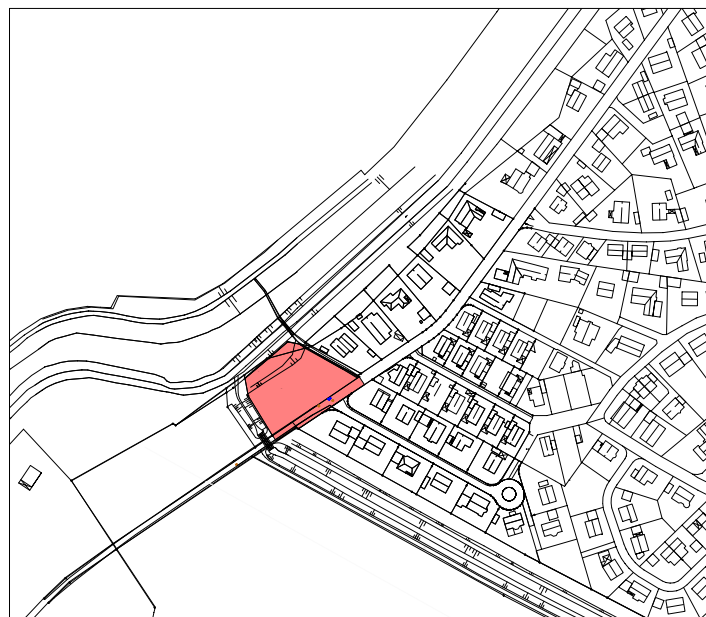
Auf der notwendigen externen Ausgleichsfläche (s. Ziff. 9 Umweltbericht) werden nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zusätzlich folgende Ausgleichsmaßnahmen zur Quellenrenaturierung durch dauerhafte leichte Überspannung der wechselfeuchten Fläche mit Wasser und der damit verbundenen Erweiterung des Lebensraumes für Quelllebewesen im Sinne einer ökologischen Verbesserung des Quellbereichs festgesetzt:

- Durchbrechen der Verrohrung und verfüllen der Abflussrichtung in Richtung Pumpenhaus
- Höhere Schüttung
- Anbringen von Fledermausquartieren am ehemaligen Pumpenhaus

F: TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

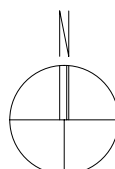
- (1) Gehölzpflanzungen: Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
- (2) Versickerung: Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie der einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist im Bereich der geplanten Bebauung verboten. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück trotzdem nicht möglich sein, kann mit den Stadtwerken einzelfallabhängig ausnahmsweise auf Nachweis (z.B. durch ein geeignetes Bodengutachten) eine Sonderregelung getroffen werden, die das Einleiten von Niederschlagswasser in die Kanalisation erlaubt. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



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)



Landshut, den 13.12.2012
geändert am 27.05.2014
redaktionell geändert am 21.11.2014
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

