

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 .

# **DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 07-85/3a**

**"Auloh, Erweiterung zw. bestehender Bebauung-LAs 14 -  
Verbindungsstraße LAs 14 / Mirlach"**

**mit Änderung des Bebauungsplans Nr. 07-85/3c**

**"Auloh, Erweiterung zw. bestehender Bebauung-LAs 14 -  
Verbindungsstraße LAs14 / Mirlach"**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den .....  
Baureferat  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den .....  
Baureferat

Reisinger  
Bauberrat

Doll  
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Änderung 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

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am ..... gebilligt und hat gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 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 ..... die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschuß der Bebauungsplanänderung 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 DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes

## 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)

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern  
 ② 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben

GR Grundfläche max. in m<sup>2</sup>

GF Geschoßfläche max. in m<sup>2</sup>

## Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



Baulinie



Baugrenze



Firstlinie



nur Doppelhäuser zulässig

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



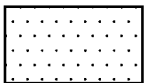
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



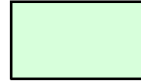
Einfahrt/Ausfahrt Garagen



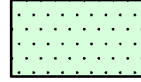
private Verkehrsfläche, nicht einzäunbar

## Grünflächen

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



private Grünfläche



private Grünfläche, nicht einzäunbar



öffentliche Grünfläche

## 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)



zu pflanzender Baum



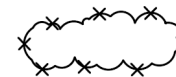
zu erhaltender Baum



zu erhaltende Hecke



zu pflanzende Hecke



zu entfernende Hecke

## Sonstige Festsetzungen

SD Satteldach, Dachneigung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1


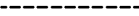
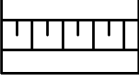
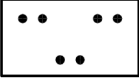





FD Flachdach begrünt

FDT Flachdachterrasse

Az Anbauzone, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1

Ga/NA Garagen bzw. Nebenanlagen, gemäß textl. Festsetzung Nr. 2.2

## B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen	3456/1	Flurstücksnummer
	Vorschlag einer Grundstücksteilung	①	Parzellennummer
	Böschung	A△ △A	Schnitte
	Grünfläche		Gewässer
	Bestand Hauptgebäude		Überdachungen
	Bestand Nebengebäude		bestehender Baum

## 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. Art der baulichen Nutzung

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Läden, gleich welcher Art, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Geltungsbereich entgegen § 4 Abs. 2 BauNVO unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung

#### 2.1 Wohngebäude

**Dachneigung:** Für die Satteldächer der Hauptbaukörper auf den Parzellen Nrn. 1-10 wird eine Dachneigung von 28-32° festgesetzt. Die Hauptbaukörper auf den Parzellen Nrn. 11-19 erhalten Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°.

**Dachüberstand:** An der Traufe ist ein Dachüberstand von max. 30cm und am Ortgang von max. 60cm zulässig.

**Dacheindeckung:** Als Dacheindeckungsfarbe für alle geneigten Dachflächen wird Naturrot festgesetzt.

**Dachfläche:** Dachaufbauten und Dacheinschnitte jeglicher Art sind unzulässig.

**Wandhöhe:** Die max. Traufwandhöhe wird auf 6,50m festgesetzt, gemessen ab nächstgelegener Straßenoberkante im Mittel.

**Wohneinheiten:** Pro Parzelle ist eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise sind zwei Wohneinheiten zulässig, soweit die Wohnfläche einer der beiden Wohneinheiten weniger als 50m<sup>2</sup> beträgt. Ein gegebenenfalls notwendiger zusätzlicher Stellplatz kann auf den Parzellen Nrn. 11 bis 19 im zugeordneten Vorgartenbereich senkrecht zum Straßenraum nachgewiesen werden.

**Dachgeschoss:** Auf den Parzellen Nrn. 1 bis 10 sind selbstständige Wohnungen im Dachgeschoss nicht zulässig; sollten einzelne Aufenthaltsräume im Dachgeschoss geplant werden, sind diese über die Giebelseiten zu belichten.

- Anbauzonen: In den gemäß Einschrieb in der Planzeichnung gekennzeichneten Anbauzonen sind Freibereiche, erdgeschossige Überdachungen von Freibereichen, Balkone sowie Wintergärten zulässig.
- Anbau: Doppelhäuser sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung) einander anzugleichen.
- Kollektorflächen: Bei Verwendung von Sonnenkollektoren sind min. 50cm Abstand zur Traufe oder Ortgang einzuhalten sowie Kollektoren zu wählen, die sich der Struktur der Dacheindeckung anpassen.

## 2.2 Garagen und Nebenanlagen

- Situierung: Garagen und Nebenanlagen sind nur auf den gemäß Einschrieb in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- Wandhöhe: Die max. Wandhöhe wird auf 3,00m festgesetzt, gemessen ab nächstgelegener Straßenoberkante im Mittel.
- Anbau: Werden Garagen aneinander gebaut, z.B. an der Grundstücksgrenze, sind Baukörper und Torsturzhöhen sowie Ausführung einander anzupassen.
- Strauraum: Vor jeder Garage muss straßenseitig ein Stauraum von mind. 5m Länge und der Breite der Garage vorgehalten werden, der nicht einzäunbar ist.
- Nutzung: Bauräume für Nebenanlagen sind insbesondere als Heiz-, Technik-, Fahrradabstell-, Kellerersatzräume oder Lager für gartenbauliche Geräte nutzbar.

2.3 Erdgeschossfußbodenoberkanten können max. 2 Stufen (max. 40cm) über dem neuen Geländeniveau liegen. Das Geländeniveau ist im Nahbereich der Straßentrassen jeweils auf das Straßenniveau abzustimmen.

2.4 Für die Fassadengestaltung sind außer herkömmlichen Putzarten und Holzteilen (auch Verkleidungen) keine anderen Materialien zugelassen.

2.5 Die Standfläche für Müllgefäße ist in die Gebäude zu integrieren.

## 4 Immissionsschutz

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel  $LWA \leq 50$  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

## 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.

## Baugrund

Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen für Bauwerksgründungen, Erschließung und Bauausführung wird auf das Baugrundgutachten der Tauw GmbH vom 26.07.2013 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

Es wird empfohlen für jedes Bauvorhaben eine gesonderte Baugrunduntersuchung durchzuführen.

## Wasserdichte Bauweise

Keller und Anschlüsse sind durch die Bauherrn in eigener Verantwortung in wasserdichter Bauweise herzustellen.

## Wasserhaltung

Im Zuge der Baumaßnahmen können Bauwasserhaltungen notwendig werden. Diese sind vorab bei der Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz zu beantragen. Antragsformulare sind dort oder auf der Internetseite der Stadt Landshut (<http://www.landshut.de>) erhältlich.

### **Leitungsanlagen**

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut (Strom, Wasser, Gas, Abwasser), der Fa. Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen oder Veränderungen an diesen Anlagen notwendig werden, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Abstimmung mit dem jeweiligen Netzbetreiber herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" zu beachten.

### **Erdwärme / Heizölverbrauchsanlagen**

Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizölverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

### **Bodendenkmal**

Bodeneingriffe bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind nach Art. 8 Abs. 1 S. 1 u. 2 DSchG umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

## **E: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

1. Einfriedungen  
Einfriedungen sind auf den gemäß Einschrieb in der Planzeichnung einzäunbaren Flächen zulässig. Straßenseitig sind Einfriedungen nur in Holz (Hanichel), in einer Höhe von 1,10m zulässig, zwischen den Grundstücken können Einfriedungen in derselben Höhe auch als im Abstand von ca. 0,50m mit Sträuchern hinterpflanzte Maschendrahtzäune erfolgen. Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig. Alternativ sind geschnittene Hecken aus einheimischen Laubgehölzen gem. der Begründung beiliegender Artenliste mit einer Höhe von max. 2,00m zulässig.
2. Versiegelung  
Stellplatzflächen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen.
3. Dachbegrünung  
Flachdächer sind extensiv oder intensiv mit einem Mindestschichtaufbau von 0,10m zu begrünen. (einem 2-schichtigen Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu erstellen)
4. Private Grünflächen
  - 4.1 Für die entlang der Erschließungsstraße in den Vorgartenbereichen als zu pflanzen festgesetzten straßenbegleitenden Bäume sind Arten gemäß der Begründung beiliegenden Artenliste in der Qualität zweite Wuchsklasse, Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20cm zu verwenden.
  - 4.2 Pro Parzelle ist mindestens ein Laubbaum der zweiten Wuchsklasse, Halb- oder Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18cm oder ein entsprechender Obstbaum gem. der Begründung beiliegenden Artenliste zu pflanzen. Anderweitig auf dem Grundstück festgesetzte Baumpflanzungen bleiben hierbei gegebenenfalls unberücksichtigt.
  - 4.3 Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
5. Erhaltungsgebot  
Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 3-4x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20cm an derselben Stelle nachzupflanzen.

# F: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

## Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume in den privaten Grünflächen sind so auszubilden, 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. Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung der im Plan oder durch Text festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 (bekannt gemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Es wird auf die Einhaltung der Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume einschließlich ihres Wurzelraumes gem. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen hingewiesen.

## Grenzabstand

Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen, insbesondere Baumpflanzungen, ist einzuhalten.

## Versickerung

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENKW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist im Bereich des Bebauungsplanes durch Satzung verboten. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück trotzdem nicht möglich sein, kann mit den Stadtwerken ausnahmsweise und nur im Einzelfall auf Nachweis (z.B. durch ein geeignetes Bodengutachten) eine Sonderregelung getroffen werden, die das Einleiten von Niederschlagswasser in die Kanalisation erlaubt. Davon unberührt bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

Die Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sollten rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden.

## Versiegelung

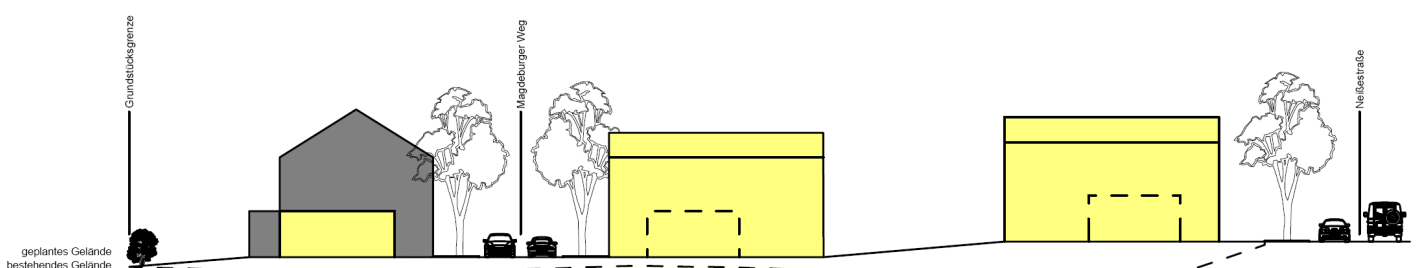
Die Versiegelung von privaten Grundstücksflächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen und die Beläge möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

## Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

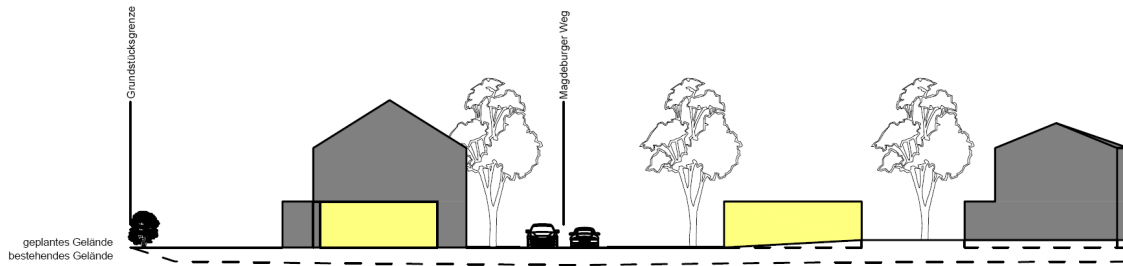
Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

# G: SCHEMASCHNITTE ALS HINWEIS

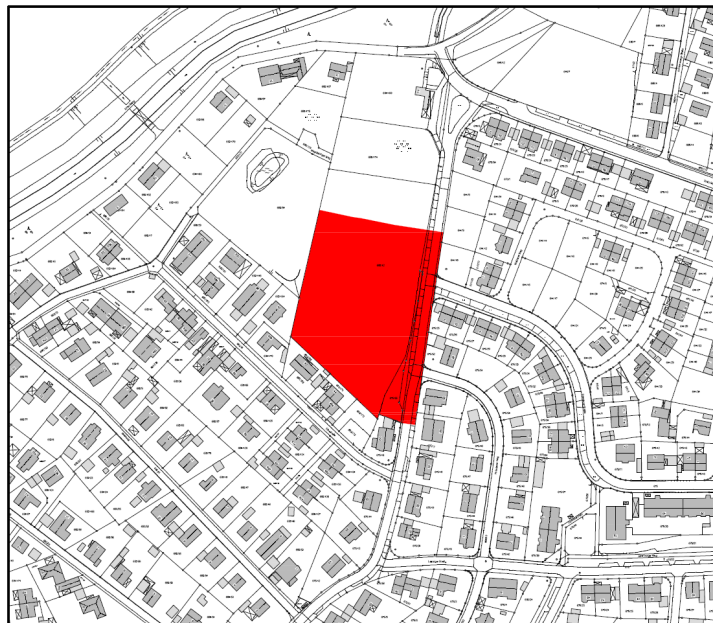


SCHNITT A - A



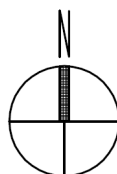
**SCHNITT B - B**

## 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)



Landshut, den 12.12.2014  
Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Stand der Planunterlage: 09 - 2014 KS

geändert am:



