

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) 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 des Gesetzes vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 01-6

"Nikolastraße/ Schillerstraße und Seligenthalerstraße"

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

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 04.04.2014
Landshut, den Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den 04.04.2014
Baureferat

Reisinger
Bauberrat

Doll
Baudirektor

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB vom Stadtrat am 04.04.2014 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am 11.07.2014 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

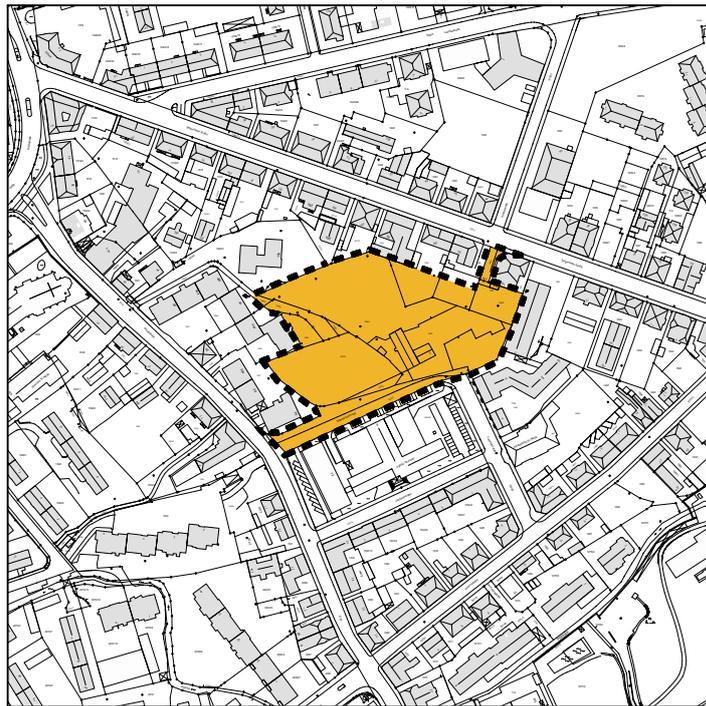
Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

Oberbürgermeister

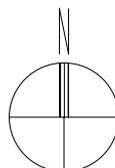
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan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

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 11.07.2014
Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Stand der Planunterlage: 06 - 2014

geändert am: 12.12.2014

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 01-59

1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans 01-6

1.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung

2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

2.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind nur Vorhaben nach § 4 Abs. 2 BauNVO, Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen

2.2 Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern:

2.2.1 V 5 Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.2.2 VI 6 Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.2.3 VII 7 Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.2.4 VIII 8 Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.3 GR Grundfläche max. in m²

2.4 GF Geschoßfläche max. in m²

3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

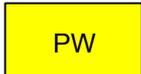
3.1  Baugrenze

3.2 O Offene Bauweise

4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1  Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

4.2  Privatweg

4.3  Öffentliche Parkfläche

4.4  Fuß- / Radweg (öffentlich)

4.5  Fußweg (privat)

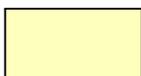
4.6  Eigentümerweg, beschränkt öffentlich

4.7  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.8  Zufahrt/Einfahrt

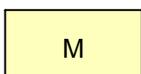
5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5.1  Flächen für Versorgungsanlagen (öffentlich)

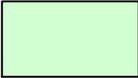
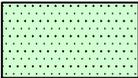
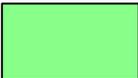
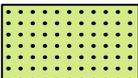
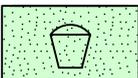
5.2  Elektrizität, Trafostation, bestehend

5.3  Container-/ Mülltonnenstellplatz

5.4  Versorgungsflächen (privat), hier: Fläche für Müllabholung

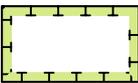
6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  private Grünfläche
- 6.2  private Grünfläche überfahrbar
- 6.3  öffentliche Grünfläche
- 6.4  Straßenbegleitgrün
- 6.5  Spielplatz
- 6.6 ö öffentlich
- 6.7 Pr privat

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 7.2  zu pflanzender Baum
- 7.3  zu erhaltender Baum
- 7.4  zu entfernender Baum,
Kronenform gemäß Aufmaß vom 23.07.2014
- 7.5  bereits entfernter Baum

8 Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

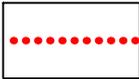
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- 8.1  Stellplatz
- 8.2  Tiefgarage

9 Sonstige Festsetzungen

- 9.1 FD Flachdach, extensiv begrünt
Dachneigung maximal 3 %
- 9.2 FDT Flachdach, Dachterrasse
Dachneigung maximal 3 %
- 9.3 WH Wandhöhe über OK Bezugspunkt
Schachtdeckel Siebenbrückenweg
390.10 müNN
- 9.4 OK FDT Oberkante Flachdachterrasse über
OK Bezugspunkt Schachtdeckel
Siebenbrückenweg
- 9.5  Poller gegen unbefugtes Befahren

10 Nachrichtliche Übernahmen

- 10.1  +390.00
mü.NN Höhenangaben
- 10.2  Biotop
Nr. LA-0038-002
Baumreihe, Baumgruppen und
Einzelbäume im Bereich
Seligenthaler Straße

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1

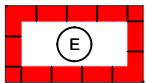
Flurstücksnummer



Fluchttreppe Tiefgarage,
nicht überdacht



Bodendenkmal
Nr. D-2-7438-0030
(nachrichtliche Übernahme)



Einzelanlagen (unbewegliche
Kulturdenkmale), die dem
Denkmalschutz unterliegen
Nr. D-2-61-000-617
(nachrichtliche Übernahme)



Bezugspunkt OK Schachtdeckel
Siebenbrückenweg



Richtfunktrasse 1, max. Bauhöhe 85 m
(nachrichtliche Übernahme)



Richtfunktrasse 2, max. Bauhöhe 24 m
(nachrichtliche Übernahme)



Richtfunktrasse 3, max. Bauhöhe 65 m
(nachrichtliche Übernahme)



Elektrizität, Trafostation, geplant
(außerhalb des Geltungsbereichs)

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 des Gesetzes vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478), und der Bau NVO 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 Garagen, Stellplätze und Verkehrsflächen

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

- 1.1 Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Kies etc.) herzustellen.
Die Bereiche der Wege für eine temporäre Befahrung und erforderliche Schleppkurvenbereiche der Feuerwehr sind mit Rasenpflaster-/ Rasengitterbelag oder Schotterrasen zu befestigen.
- 1.2 Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung im Bebauungsplan zulässig.
- 1.3 Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mind. 0,40 m starken gefügestabilen Bodensubstratschicht (Zusammensetzung der Vegetationsschicht 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 mindestens 0,80 m zu erhöhen. Die Tiefgarage darf sich oberirdisch nicht im Gelände abzeichnen.
- 1.4 Private Fußwege und der Eigentümerweg sind mit Asphaltbelag (AFB-Belag) mit Einstreudecke oder mit Olympia-Mastix-Belag auszuführen.

2 Einfriedungen

- 2.1. Bauliche Einfriedungen sind nicht zulässig.

3 Niederschlagswasser

- 3.1. Gemäß Baugrundgutachten ist die Versickerungseignung des anstehenden Baugrundes gegeben. Anfallendes Niederschlagswasser ist deshalb auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

4 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

- 4.1. Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 75 % überschritten werden.

5. Schallschutz

- 5.1 Zu- und Abluftöffnungen der Tiefgaragenlüftung sind so anzuordnen und auszustatten, dass Nachbarn weder durch Lärm noch durch Gerüche gestört oder belästigt werden und der Abtransport von Luftschadstoffen in die freie Luftströmung gewährleistet ist.
- 5.2 Lärmerzeugende Teile von Lüftungs-, Kälte- und Heizungsanlagen sind im Gebäude anzuordnen und von Lüftungs- bzw. Absaugkanälen sowie vom Baukörper schwingungstechnisch zu entkoppeln.
- 5.3 Die Tiefgarageneinfahrt ist innenseitig schallabsorbierend auszuführen.
- 5.4 Der Fahrweg zum Tor der Tiefgarage ist zu asphaltieren.

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5.5 Alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in der Südostfassade des Gebäudes 1 (Einfahrt Tiefgarage) belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit ausreichend schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{AFeq} \sim 20 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten und soll auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

6 Grünordnung

6.1 Private Grünflächen

6.1.1 Für die Bäume und Sträucher auf den privaten Grundstücksflächen sind folgende Arten zulässig:
Gehölze 1. Ordnung:

- Acer platanoides	Spitz-Ahorn
- Tilia cordata	Winter-Linde
- Juglans regia	Walnuss
- Quercus robur	Stiel-Eiche
- Pinus sylvestris	Wald-Kiefer

Gehölze 2. und 3. Ordnung:

- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Acer campestre "Elsrijk"	Kegel-Feldahorn "Elsrijk"
- Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlach-Roskastanie
- Betula pendula	Sand-Birke
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica "Purpurea pendula"	Schwarzrote Hängebuche
- Prunus avium	Wild-Kirsche
- Sorbus aria	Echte Mehlbeere

Obstgehölze in Sorten:

- Malus domestica	Apfel
- Acer campestre "Elsrijk"	Birne
- Prunus domestica	Hauszwetschge

Sträucher in den Randbereichen:

- Corylus avellana	Haselnuss
- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
- Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
- Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa arvensis	Kriech-Rose
- Rosa canina	Hundsrose
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6.1.2 Für alle unter Punkt A.7.2 festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen gelten die Mindestpflanzqualitäten gemäß Freiflächengestaltungsplan.
Für die Bäume auf der Tiefgarage ist der Substrataufbau gemäß Punkt C.1.3 zu beachten.

6.1.3 Bei der Anlage von privaten Kinderspielplätzen dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit am 10. März 1975 als giftig gekennzeichnet wurden.

6.1.4 Nadelgehölze sind mit Ausnahme von Pinus sylvestris (Wald-Kiefer) nicht zulässig.

6.1.5 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 nach zu pflanzen.

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 6.1.6 Erhaltungsgebot für vorhandene Bäume
Die gemäß Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches durch geeignete Schutzmaßnahmen, dargestellt in DIN 18920-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (z.B. Tiefgaragen), vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Ein höhenmäßiges Einschütten der Stammfußbereiche ist nicht zulässig. Sollten bestehende festgesetzte Bäume durch Bautätigkeiten o.ä. beschädigt oder entfernt werden, sind diese in der selben Art und in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25cm nachzupflanzen. Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung der gleichen Art in der Qualität Solitär 3x verpflanzt, Höhe 150-200cm zu ersetzen.
- 6.1.7 Die Flachdächern sind in den Bereichen außerhalb der Solaranlagen mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10 cm, einem 2-schichtigen Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Kräutern und Gräsern zu erstellen.
- 6.1.8 Die Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Wohngebäude durchzuführen.
- 6.1.9 Als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für die privaten Grünflächen zu erarbeiten.
- 6.1.10 Auf den Feuerwehruzufahrten und -stellplätzen ist autochthones Saatgut zur Entwicklung von arten- und blütenreichen Mager- und Schotterrasenflächen (z.B. aus dem Vegetationsspektrum der natürlichen Trocken- und Trittrasengesellschaften aus dem Vorkommensgebiet 6 , ökologische Grundeinheit) zu verwenden.
- 6.2. Öffentliche Grünflächen
- 6.2.1 Für die Bäume auf den öffentlichen Straßenbegeitgrünflächen sind folgende Arten zulässig:
- | | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| - Acer platanoides 'Cleveland' | Spitz-Ahorn |
| - Fraxinus ornus | Blumenesche |
| - Gleditsia triacanthos 'Skyline' | Säulengleditschie |
| - Sorbus aria in Sorten | Echte Mehlbeere |
| - Tilia cordata 'Greenspire' | Amerikanische Sommerlinde |
- Als Pflanzqualität sind Hochstämme, 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20/25 cm zu verwenden.
- 6.2.2 Erhaltungsgebot für vorhandene Bäume
Die gemäß Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches durch geeignete Schutzmaßnahmen, dargestellt in DIN 18920-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Ein höhenmäßiges Einschütten der Stammfußbereiche ist nicht zulässig. Sollten bestehende festgesetzte Bäume durch Bautätigkeiten o.ä. beschädigt oder entfernt werden, sind diese in der selben Art und in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25cm nachzupflanzen. Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung der gleichen Art in der Qualität Solitär 3x verpflanzt, Höhe 150-200cm zu ersetzen.
- 6.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
Gemäß den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind die folgenden Maßnahmen zu beachten und umzusetzen (Zeitdauer, Beginn der Maßnahme und Ortsbezug siehe Kapitel 3.1 und 3.2 der saP):
- 6.3.1 - **Schutzmaßnahmen (S)**
- S1 Eine Baufeldfreimachung/Baufeldeinrichtung ist nur außerhalb der allgemeinen Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen (01.03. - 30.09)
- S2 Eine Entfernung von Bäumen und Gehölzen (Rodung des Planungsbereiches) darf nur außerhalb des Zeitraumes 01.03. - 30.09. durchgeführt werden.
Die Rodung des Planungsbereiches muss mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung (Fledermausexperten) erfolgen um während der Fällung ggf. einzelne Tiere (v.a. Fledermäuse) dort zu bergen und in Ersatzquartiere zu verbringen.
- S3 Sicherung randlicher Gehölzbestände nach DIN 18920 (ggf. mit Bauzaun oder sonstige geeigneter Schutzmaßnahmen nach § 4).

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- S4 Folgende Grundsätze sollten soweit möglich beachtet werden:
- Lage der Baustelleneinrichtung möglichst auf oder an vorhandenen Verkehrs- oder Lagerflächen oder auf landwirtschaftlichen Flächen.
 - Lärmintensive Arbeiten und Fällarbeiten sollten soweit möglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel (Anfang März bis Ende September) durchgeführt werden.
 - Beschränkung von Maschinenbewegungen auf möglichst wenig Fläche. Verbindliche Einhaltung von Fahrgassen

- Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (S/V)

- S/V1 Bei den geplanten Gebäuden ist eine fledermausfreundliche Fassadengestaltung umzusetzen. Pro Gebäude sind mindestens 2 fledermausgeeignete Quartiere am oberen Rand der Fassade anzubringen, z.B. durch Einbau von Fledermauskästen oder alternativ Attikaausbildung von Flachdächern mit 2-3 cm Wandabstand und mindestens 20 cm tief.
- S/V2 Zur Verbesserung der Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse sind vor allem in den Randbereichen der privaten Grünflächen Hecken und Strauchgruppen mit heimischen Sträuchern (z. B. Hasel, Holunder, Hundsrose) sowie einige Obstgehölze zu pflanzen.
- S/V3 Zur Verbesserung der Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse sind im Bereich der Tiefgarage und der Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen arten- und blütenreiche Magerrasen- und Schotterrasenflächen anzulegen.

6.3.2 - CEF-Maßnahmen (C)

- C1 Für den Verlust an Bäumen und Gehölzen hat ein Ersatz von 12 Vogelnistkästen zu erfolgen. Davon sind 4 Stk. Nistkästen für Mauersegler zu verwenden. Es sollen 4 Stk. Nisthöhlen U-Oval 30/45, 4 Stk. Nisthöhlen 32 mm und 4 Stk. Nisthöhlen 27 mm verwendet werden. Weiterhin hat für den Verlust von Bäumen und Gehölzen ein Ersatz von 10 Nistkästen für Fledermäuse zu erfolgen.

Pflegezeitraum:

Eine regelmäßige Wartung der Kästen (jährliche Reinigung, Kontrolle, ggf. Ersatz) muss über mindestens 10 Jahre gewährleistet sein.

Monitoring und Maßnahmenableitung:

Die definierte Maßnahme (Auswahl der Kästen, Kastenstandorte und der Bäume) sind im Rahmen einer ökologischen Bauaufsicht zu begleiten oder durchzuführen, um die Effizienz der Maßnahme sicherzustellen.

Die definierten CEF - Maßnahmen müssen vor Baubeginn bereits voll funktionsfähig zur Verfügung stehen.

Die Durchführung der Schutzmaßnahmen ist zu protokollieren bzw. zu dokumentieren und muss im Rahmen der ökologischen Baubegleitung, die sicherstellt, dass sämtliche Arbeiten unter größtmöglicher Schonung des Bestandes durchgeführt werden, überwacht und auf ihre Wirksamkeit hin überprüft werden.

6.4 Bodenaustausch

- 6.4.1 Bei künftig als Haus-, Nutzgarten oder Spielplatz genutzten Bereichen sind vor Beginn der Nutzung die im Rahmen der Untersuchung des Baugrundgutachtens festgestellten oberflächennahen Auffüllungsbereiche von 0,60 m durch unbelastetes Bodenmaterial auszutauschen.

D: HINWEISE DURCH TEXT

- 1 **Baugrund**
Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen für Gründung, Bauausführung, Versickerung und Altlastenbeseitigung wird auf das Baugrundgutachten des Büros für Baugrund- und Umweltberatung Ulrich Jung vom 23.06.2014 verwiesen.
Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.
- 2 **Schutz des Oberbodens**
Bei allen Baumaßnahmen ist der Boden in den Bereichen, bei denen kein Bodenaustausch gemäß Festsetzung C.6.3.1 durchzuführen 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 1 m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Decksaat zu versehen.
- 3 **Oberflächenwasser**
Bei der Versickerung zu beachten sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.
- 4 **Wasserhaltung**
Im Zuge der Baumaßnahme 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.
- 5 **Keller**
Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.
- 6 **Fundmuniton**
Vor Beginn der Aushubarbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmuniton durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer.
Das "Merkblatt über Fundmuniton" und die Bekanntmachung "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmuniton)" des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.
- 7 **Bodendenkmalpflege**
Auf die Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG wird hingewiesen. Diese ist vom Investor rechtzeitig vor Beginn der Aushubarbeiten in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Alle entstehenden Kosten für die erforderlichen Maßnahmen sind vom Investor zu tragen.
- 8 **Baudenkmäler**
Für jede Art von Veränderungen an den sich im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld befindenden Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- 9 **Leitungsanlagen**
Im Geltungsbereich befinden sich im Bereich zwischen Siebenbrückenweg und dem bestehenden Anwesen Hausnummer 3 Leitungsanlagen der Deutschen Telekom. Die Anlagen des Netzbetreibers sind bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen in diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

D: HINWEISE DURCH TEXT

- 10 **Gehölzpflanzungen**
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.
Im Geltungsbereich bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut und der Deutschen Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Leitungsanlagen nicht behindert werden.
- 11 **Baumstandorte und Baumschutz**
Standorte für Bäume in den privaten Grünflächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche gesichert ist. 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.
- 12 **Rodungszeitraum und Pflege**
Naturschutzrechtlich ist für die Gehölzbestände § 39 Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG zu beachten. Hiernach ist es verboten, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zusetzen. (ausgenommen ist geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung einer zulässigen Baumaßnahme (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BNatSchG).
- 13 **Pflanzliste**
Es sind ausschließlich heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken gemäß Artenliste (s. Anhang zur Begründung), abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten.
- 14 **Energie**
Zur Förderung der Energieeinsparung wird auf das „ErneuerbareEnergienWärmeGesetz“, gültig seit dem 01.01.2009, verwiesen. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.
- 15 **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.



Selgenthaler Straße

Nikolettstraße

Feuerbachstraße

Kindergarten St. Nikola

Agentur für Arbeit

Leinfelderstraße

Bodendenkmal D-2-7438-0030

Bezugspunkt OK Schachtdeckel = 390.10 müNN

Gebäude 3
GR 288
GF 2.304
WH 24.50
V 0
FD 0

Gebäude 4
GR 385
GF 1.925
WH 15.80
V 0
FD 0

Gebäude 5
GR 385
GF 1.925
WH 15.80
V 0
FD 0

Gebäude 2
GR 385
GF 1.925
WH 15.80
V 0
FD 0

Gebäude 1
GR 247
GF 1.482
WH 18.70
VI 0
FD 0

Gebäude 1.V.
GR 138
GF 690
WH 15.10
LOK
FD 15.80

GR 53
GF 371
WH 21.30
O

GR 44
GF 238
WH 21.30
FD 0

GR 1507
GF 1507
WH 1507
FD 0

T.G.
1496

1499A
13

1499B
12

1516/3
6E

1516/2
3C

1516/5
58b

1520/3
50

1521
49

1537
6E

1536
37

1535
38

1534/1
37

1540/5
5

1046/4
60

1046/6
2

1046/5
58

1046/12
56

1047
54

1048/2
52

1048
52a

1049
50

1050
48

1051
46

1046/29
14

1052
40

1053
38

1054
38

1050/2
23

1051
21

1052/2
44

1501/2
21

1507/1
61

1506
17

1514/2
33a

1513
31

1514/1
33b

1512
29a

1511/3
29

1511/2
27

1510
23

1511/1
29b

1512/3
46c

1524/3
46b

1516/1
33c

1514/1
33a

1513
31

1514/2
33b

1512
29a

1511/3
29

1511/2
27

1510
23

1511/1
29b

1512/3
46c

1524/1
44

1524/3
46b

1526
44a

1527
40

1529/18
42

1529/17
44

1529/16
46

1529/15
48

1529/14
46

1529/13
48

1524/1
44

1524/3
46b

1526
44a

1527
40

1529/18
42

1529/17
44

1529/16
46

1529/15
48

1529/14
46

1529/13
48

1530/14
3

1530/11
6

1530/23
6

1530/8
4

1530/7
5

1530/6
7

1530/9
3

1530/14
3

1530/11
6

1530/23
6

1530/14
3

1530/11
6

1530/23
6

1530/8
4

1530/7
5

1530/6
7

1530/9
3

1530/14
3

1530/11
6

1530/23
6

1530/14
3

1530/11
6

1530/23
6

1530/8
4

1530/7
5

1530/6
7

1530/9
3

1530/14
3

1530/11
6

1530/23
6

1530/14
3

1530/11
6

1530/23
6

1530/8
4

1530/7
5

1530/6
7

1530/9
3

1530/14
3

1530/11
6

1530/23
6

1530/14
3

1530/11
6

1530/23
6

1530/8
4

1530/7
5

1530/6
7

1530/9
3

1530/14
3

1530/11
6

1530/23
6