

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 :

BEBAUUNGSPLAN NR. 08-35/1

**"Südwestlich Tal-Josaphat-Weg, westlich
Einmündung Steppachweg"**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den
Baureferat

Reisinger
Bauoberrat

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. am bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

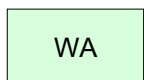
A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



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)

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern

z. B: II

z. B: 2 Vollgeschosse als
Höchstgrenze



2 Vollgeschosse zwingend
vorgeschrieben

GR

Grundfläche max. in m²

GF

Geschoßfläche max. in m²

D

Dachgeschoß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



Baulinie



Baugrenze



Firstlinie

o

Offene Bauweise



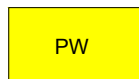
nur Einzelhäuser zulässig

WE

Wohneinheit

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Privatweg

PW

Privatweg



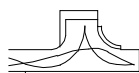
Fußweg



Straßenbegrenzungslinie auch
gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung



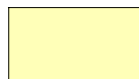
Zufahrt/Einfahrt



Wendehammer für Müllfahrzeuge

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)



Flächen für
Versorgungsanlagen



Container-/ Mülltonnenstellplatz

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

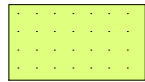
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



unterirdisch

Grünflächen

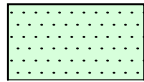
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen
(Streuobstwiese)



private Grünfläche



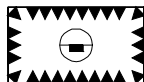
private Grünfläche überfahrbar



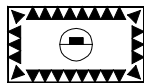
öffentliche Grünfläche

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Abgrabungen



Flächen für Aufschüttungen

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



zu erhaltender Baum



zu entfernender Baum

Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



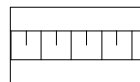
Stellplatz

Ga

Garage



Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-
rechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Böschung

Sonstige Festsetzungen

SD

Satteldach

FD

Flachdach

DN

Dachneigung

DN 40°-50°

Dachneigung

TH

Traufwandhöhe

AZ

Anbauzone

NA

Nebenanbau



Einfahrt

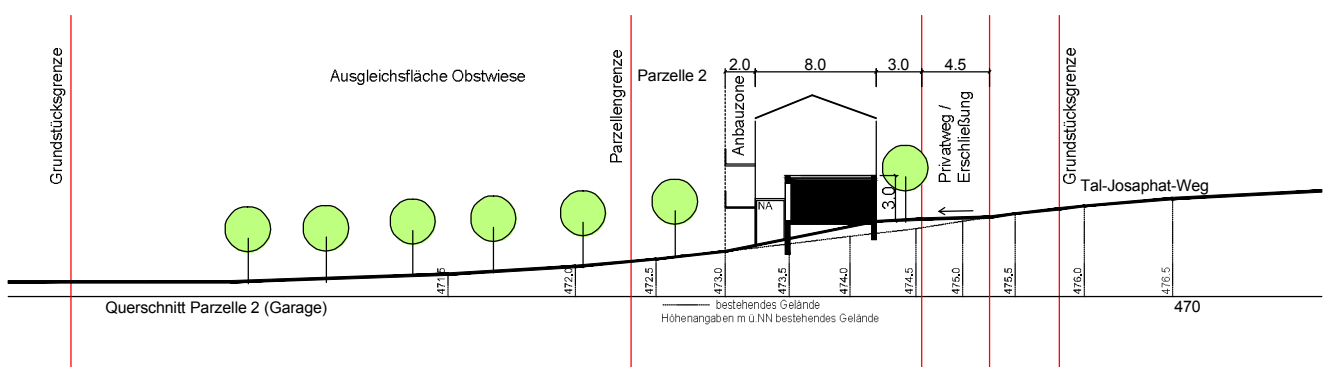
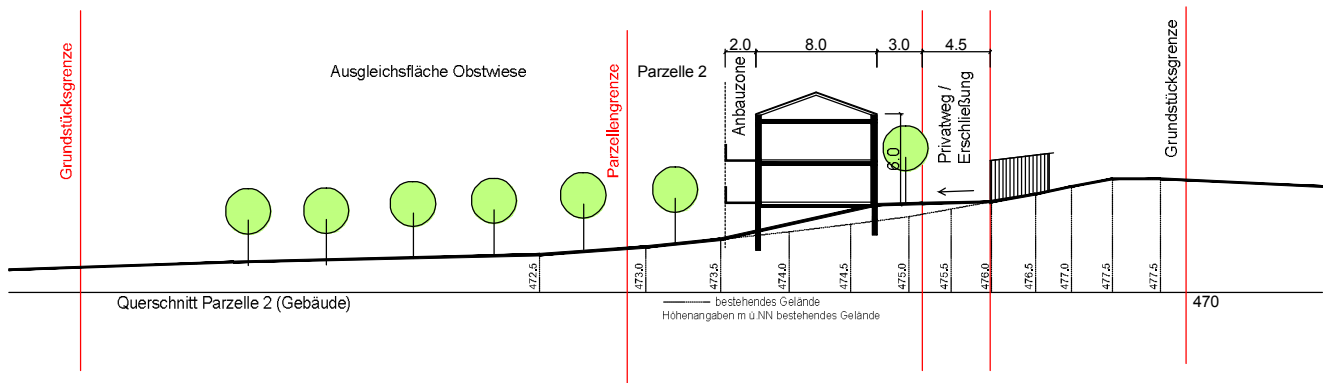
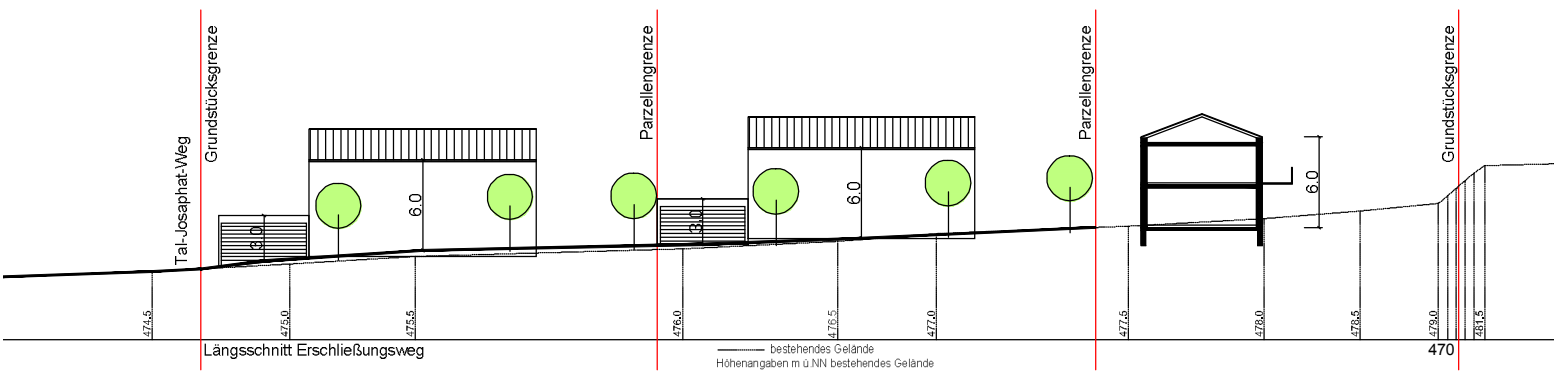


Schnitte

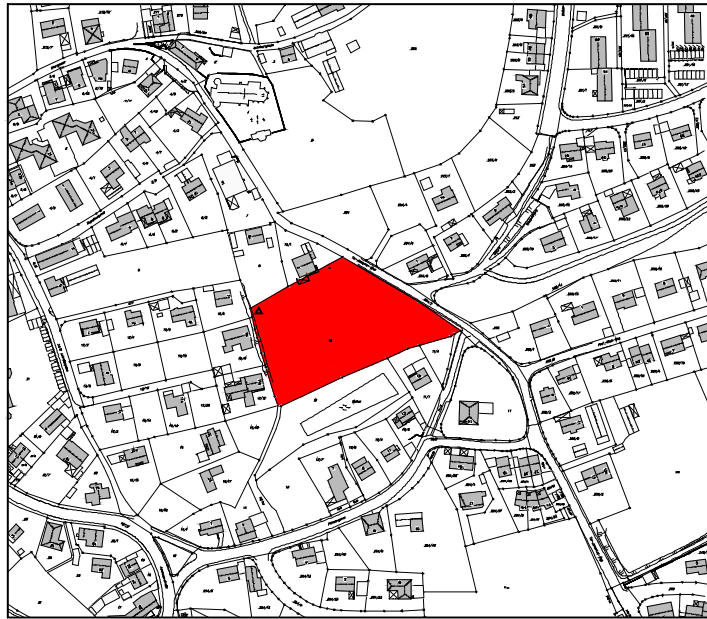
B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Abbruch baulicher Anlagen

C: HINWEISE - SCHEMASCHNITTE

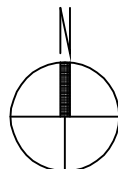


ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



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
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Stand der Planunterlage: 04 - 2012

geändert am:

D: 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 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) Terrassenüberdachungen und Balkone

Außerhalb der Baugrenzen sind Terrassenüberdachungen bis zu einer Fläche von 15 m² zulässig. Balkone bzw. aufgeständerte Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen nur in den festgesetzten Anbauzonen zulässig.

(2) Garagen und Nebengebäude

Garagen sind nur innerhalb des mit „Ga“ gekennzeichneten Bauraums zulässig. Nebengebäude sind nur innerhalb des mit "NA" gekennzeichneten Bauraums zulässig. Wandhöhe max. 2.50 m ab Oberkante des natürlichen Geländes.

(3) Traufhöhen

Gemessen von nächstgelegener Straßenoberkante in Gebäudemitte

TH Wohngebäude: max. 6.00 m

TH Garage: max. 3.00 m

(3) Wohneinheiten

Pro Einzelhaus ist nur eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise sind zwei Wohneinheiten zulässig, soweit die Wohnfläche einer Wohneinheit weniger als 50 m² beträgt.

(4) Gestaltung

Gauben und Quergiebel sind nicht zulässig.

(5) Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel LWA ≤ 50 dB (A)) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzieren 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)

- 4.5 Zur Eingrünung des Privatweges wird als Baumart Malus-Hybride 'John Downie' festgesetzt. Entlang des Tal-Josaphat-Weges an der östlichen Grundstücksgrenze ist Prunus avium 'Plena' zu verwenden.
Der Wurzelraum von Straßenbäumen ist gegenüber unterirdischen Leitungstrassen entsprechend zu sichern, z.B. durch Rhizomsperren (siehe auch Ziff. 1 der Hinweise zur Grünordnung).
- 4.6 Bäume sind so zu pflanzen, dass sie gem. Baumschutzverordnung der Stadt Landshut zu Versorgungstrassen mind. 2,50 m Abstand haben.
Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind im Einvernehmen mit den Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen (s. Hinweis Nr. 1 zur Grünordnung).
- 7 Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so anzulegen, dass für einen Baum mind. 6 m² Vegetationsfläche gesichert werden.

(5) Ausgleichsflächen

Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den unter Ziff. 7.3, 7.4 und 8 des Umweltberichts formulierten Vorgaben auszuführen.

G: 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.

(3) Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenablagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und mit einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

E: HINWEISE DURCH TEXT

(1) Energie

Zu Förderung der Energieeinsparung wird auf das „Erneuerbare Energien Wärme Gesetz (EEWärmeG)“, gültig seit 01.01.2009 verwiesen. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

(2) Baugrund

Es wird dem Grundstückseigentümer empfohlen, zur endgültigen Klärung der Untergrund- und Versickerungsverhältnisse für jede Parzelle gesondert Bodengutachten zu erstellen.

(3) wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen, Keller auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise zu erstellen (z.B. weiße Wanne).

(4) Ver- und Entsorgungsanlagen

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 Neu- oder notwendigen Umverlegung von Ver- oder Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen Leistungsträger rechtzeitig zu informieren (Kabel Deutschland: Beauftragung mind. 3 Monate vor Baubeginn; Deutsche Telekom: Vorlaufzeit mind. 4 Monate).

F: FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG

(1) Einfriedungen

- 1.1 Einfriedungen privater Grünflächen sind als einheitliche Holzzäune mit senkrechter Lattung ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zugelassen. Zwischen den Parzellen ist auch ein Maschendrahtzaun zulässig, hinterpflanzt mit freiwachsenden und geschnittenen Hecken.
- 1.2 Für freiwachsende oder geschnittene Hecken sind heimische, standortgerechte Arten gemäß der Begründung anliegender Pflanzliste zu verwenden.

(2) Wasserwirtschaft

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

(3) Öffentliche und private Grünflächen

- 3.1 Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung notwendiger Wege, Zufahrten und Terrassen möglich.
- 3.2 Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer, autochthoner Obstbaum gemäß der Begründung als Anlage beigefügter Pflanzliste zu pflanzen. Eventuell anderweitig auf dem Grundstück festgesetzte Bäume bleiben hierbei unberücksichtigt.
- 3.3 Bei Ausfall von Pflanzungen ist gleichwertig in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nachzupflanzen.

(4) Baumpflanzungen

- 4.1 Als Pflanzqualität für Neupflanzungen gilt min. H 3xv, STU 18-20.
- 4.2 Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig.
- 4.3 Im Bereich der Hausgärten sind heimische Obstsorten gemäß Pflanzliste im Anhang zu verwenden.
- 4.4 Der Wurzelraum für Straßenbäume ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.

