

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) 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 § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

# **DECKBLATT NR. 9 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10-80**

## **"Greimethof - Ost"**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN  
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. § 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 Art. 2 BayBO am ..... die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss 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



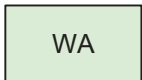
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 10-80 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 9

## 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)

E+D

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon eines als Dachgeschoss zulässig

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



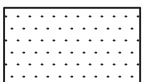
Firstlinie



nur Einzelhäuser zulässig

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



private Verkehrsfläche, nicht einzäunbar



Zufahrt/Einfahrt

## Grünflächen

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



private Grünfläche



Pflegeweg, Gewässerunterhalt Schotterrassen

## 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)



Entwässerungsgraben, von Bepflanzung freizuhalten



zu pflanzender Baum



zu entfernender Baum

## Sonstige Planzeichen



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

## Sonstige Festsetzungen

SD Satteldach, Dachneigung 45° - 50°

Ga Garagen und Nebenanlagen

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1

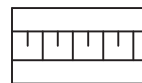
Flurstücksnummer



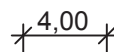
Baumbestand



Bushaltestelle



bestehende Böschung



Bemaßung



Bestand Hauptgebäude



Bestand Nebengebäude



Laterne

## **B: 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), 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. Die Festsetzungen des seit 21.12.1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10-80 "Greimethof - Ost" vom 05.07.1976 i.d.F. vom 16.06.1979 gelten fort, sofern sie nicht durch folgende Bestimmungen überholt werden.
2. Wohngebäude
  - Wandhöhe: Die max. Traufwandhöhe wird auf 4,50m festgesetzt, gemessen ab nächstgelegener Straßenoberkante im Mittel.
  - Anbauzone: Nach Süden und Westen sind außerhalb der Baugrenzen Freibereiche, erdgeschossige Überdachungen von Freibereichen, und Balkone bis zu einer Breite von max. einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge zulässig, wenn sie nicht mehr als 2m vor die Außenwand vortreten.
  - Wohneinheiten: Im vorliegenden Einzelhaus ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
3. Garagen und Nebenanlagen
  - Situierung: Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den gemäß Einschrieb in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
  - Wandhöhe: Die max. Traufwandhöhe wird auf 2,75m festgesetzt, gemessen ab nächstgelegener Straßenoberkante im Mittel.

## **C: HINWEISE DURCH TEXT**

### **Energie**

Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlichen geforderten Umfang genutzt werden. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

### **Baugrund**

Es wird empfohlen, für das Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

### **Wasserdichte Bauweise**

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

### **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.

### **Überschwemmungsgebiet des Klötzlmühlbachs**

Zur Realisierung des Bauvorhabens bedarf es einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG. Die entsprechenden Unterlagen für das notwendige Antragsverfahren sind vom Bauherrn in Absprache mit der Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt zu erstellen.

### **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.

## D: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### 1. Einfriedungen

Zulässig sind als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum sockellose Holzzäune, z.B. Hanichelzäune oder Holzlattenzäune, mit einer Höhe von max. 1,3m. Einfriedungen zum Hessengraben hin sind unzulässig. Restseitig sind ebenso Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 1,3m möglich. Alternativ sind Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß der Begründung beiliegenden Artenliste, zum öffentlichen Straßenraum hin in geschnittener Form, Höhe min. 1m bis max. 1,3m, in den übrigen Bereichen entweder in geschnittener oder in freiwachsender Form, Höhe max. 1,8m, zulässig. Bei Kombination von Hecke und Zaun, ist die Hecke dem Zaun zum öffentlichen Straßenraum hin vorzupflanzen.

### 2. Beläge

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, z.B. als Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Kiesfläche. Der Gewässerpflegeweg ist als Schotterrasenstreifen auszuführen und von Bepflanzung freizuhalten.

### 3. Baumpflanzungen

Die gemäß Einschrieb in der Planzeichnung herzustellenden Baumstandorte sind in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang min. 16-18cm, gemäß der Begründung beiliegenden Artenliste zu pflanzen.

### 4. 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 4x verpflanzt, Stammumfang mindestens 20-25cm an der selben Stelle nachzupflanzen.

## E: 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.

### **Pflanzenliste**

Es sind ausschließlich heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken gemäß Artenliste (siehe Anhang zur Begründung), abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten.

### **Niederschlagswasser**

Für das Baugrundstück im vorliegenden Geltungsbereich besteht ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser. Alternativ kann eine Versickerung von Niederschlagswasser geprüft werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

### Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen, die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei guter fachlicher Praxis entstehen können, im Planungsgebiet zu dulden sind.

### Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden ist 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.

## 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 08.05.2009  
geändert am 27.02.2015  
redaktionell geändert am 09.12.2015

Stand der Planunterlage: 05 - 2013

Amt für Stadtentwicklung und  
Stadtplanung



Bebaungsplan 10-80 DB 5  
rechtskräftig seit 18.03.1996

WA

Landwirtsch.  
Nutzfläche

GR 40m  
GR 11m  
GR 23m  
E 1

WA

