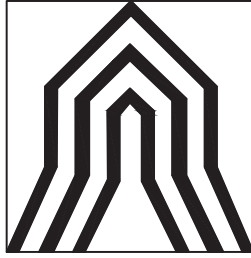


**Stadt
Landshut**

BAUREFERAT
AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG



Aufgrund des § 1 0 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m. W. v. 26.11.2014 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 Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) 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

BEBAUUNGSPLAN NR. 08-26

"Südlich Hagrainer Straße"

mit integriertem Grünordnungsplan

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den
Baureferat

Reisinger
Bauberrat

Doll
Leitender 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. 17 am bekanntgemacht.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebilligt und hat gern. § 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 gern. § 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

1.1.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungs- und Grünordnungsplans

2.

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2.2.



Baubestandsflächen

2.3.

z.B. GR 140 max. Grundfläche

2.4.

z.B. GF 200 max. Geschossfläche

2.5.

Zahl der Vollgeschosse

2.5.1.



max. zwei Vollgeschosse
n. Festsetzung 0.1.4.1.

2.5.2.



max. drei Vollgeschosse
n. Festsetzung 0.1.4.2.

3.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1.



Offene Bauweise

3.2.



nur Einzelhäuser zulässig

3.3.



Baugrenze

3.4.

2 WE

Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten, z. B. 2 Wohneinheiten

4.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1.



Straßenbegrenzungslinie

4.3.



Privatweg

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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

5.1.



Versorgungsflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

hier: Fläche für Müllabholung

6.

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1.



private Grünfläche

7.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

7.1.



Baum zu erhalten

7.2.



Baumbestand zu entfernen

8.

Sonstige Planzeichen

8.1.



Umgrenzung von Flächen für
Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)







8.2.



Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
Die Errichtung von Stützmauern ist nur in diesem Bereich zulässig

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 9.1.  Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- 9.2.  Grundstücksnummerierung
- 9.3.  Höhengichtlinien (1,0 m Abstand)
- 9.4.  Garagenzufahrt
- 9.5.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 9.6.  Gebäudebestand abzurechen

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 § 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).

0.1. BEBAUUNG

0.1.1. GESTALTUNG DES GELÄNDES

Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

- 0.1.1.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt.
- 0.1.1.2. Die Errichtung von Stützmauern ist nur in den gekennzeichneten Bereichen (Planzeichen 7.2.) zulässig. Maximale Höhe von Stützmauern: 2,50 m im Zufahrtbereich, sonst 2,0 m
Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.

0.1.2. EINFRIEDUNGEN

Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

- 0.1.2.1. Art: Holzäune mit senkrechter Lattung (Holzlatten- oder Hanichelzaun); Mauerwerk unzulässig; zwischen den Grundstücken sind auch Äune aus Maschendraht zulässig; Ebenso sind freiwachsende und geschnittene Hecken mit einheimischen Gehölzen zulässig.
- 0.1.2.2. Höhe: straßenseitige Begrenzung:
Über Geländeoberkante mindestens 1,0 m, höchstens 1,20 m.
seitliche und rückwärtige Begrenzung:
Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,50 m ab OK Gelände zulässig.
- 0.1.2.3. Sockel: Unzulässig.

0.1.3. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

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

- 0.1.3.1. Als Dachformen für Garagen und Nebengebäude sind nur begrünte Flachdächer oder Satteldächer (25° -30° DN) zulässig.
- 0.1.3.2. Garagenvorplätze und -zufahrten bzw. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 0.1.3.3. Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung im Bebauungsplan zulässig. Auf den Bauparzellen 1 bis 4 sind Garagen im Hauptgebäude zulässig.

0.1.4. GEBÄUDE

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

- 0.1.4.1. Zur Ziffer 2.5.1. der Festsetzungen durch Planzeichen:
Als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse

Parzelle 2:
Dachform: Satteldach/Krüppelwalmdach Dachneigung 30° - 40°
Wandhöhe: traufseitig max. 4,5 m ab bestehender Geländeoberkante

Parzelle 5:
Dachform: Satteldach Dachneigung 25°-30°
Wandhöhe: Talseitig max. 6,50 m ab natürlicher Geländeoberkante
Dachgauben: unzulässig
Aufgeständerte Bauteile: unzulässig
Terrassen sind nur in den Bereichen des Planzeichens 7.2. zulässig

- 0.1.4.2. Zur Ziffer 2.5.2. der Festsetzungen durch Planzeichen:
Als Höchstgrenze 3 Vollgeschosse

Parzelle 1:

Dachform: Satteldach/Krüppelwalmdach Dachneigung 35° - 48°
Wandhöhe: traufseitig max. 7, 5 m ab bestehender Geländeoberkante

Parzellen 3 und 4:

Dachform: Satteldach Dachneigung 25° - 30°
Wandhöhe: Talseitig max. 9, 0 m ab natürlicher Geländeoberkante
Dachgauben: unzulässig
Aufgeständerte Bauteile: unzulässig
Terrassen sind nur in den Bereichen des Planzeichens 7.2. zulässig

0.1.5. ZAHL DER WOHNHEITEN

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 0.1.5.1. Pro Einzelhaus ist die im Plan eingetragene Zahl von Wohneinheiten zulässig.
Bei den Parzellen 3 bis 5 ist zusätzlich eine Einliegerwohnung mit max. 50 m² zulässig.

0.1.6. VERLEGUNG DER VERSORGUNGSLEITUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 0.1.6.1. Sämtliche Versorgungsleitungen (z. B. Wasser, Strom und Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen. 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 Planbereich befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH, der Kabel Deutschland GmbH und der Stadtwerke Landshut. Im Falle von Neu- oder notwendigen Umverlegung von Ver- oder Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig zu informieren (Kabel Deutschland: Beauftragung mind. 3 Monate vor Baubeginn; Deutsche Telekom: Vorlaufzeit mind. 4 Monate).

0.1.7. STELLPLATZBEDARF

Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

- 0.1.7.1. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut zu ermitteln.

0.1.8. ABSTANDSFLÄCHEN

- 0.1.8.1. Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

0.2. Grünordnung

0.2.1 Grünordnung allgemein

Bei Baum-, Hecken- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden, soweit nicht gesonderte Festsetzungen getroffen sind.

Gehölze im Bereich der geplanten Bebauung können entfernt werden (Planzeichen 6.3.)

Wildwuchs, der sich auf dem Planungsgebiet entwickelt hat, kann entfernt werden.

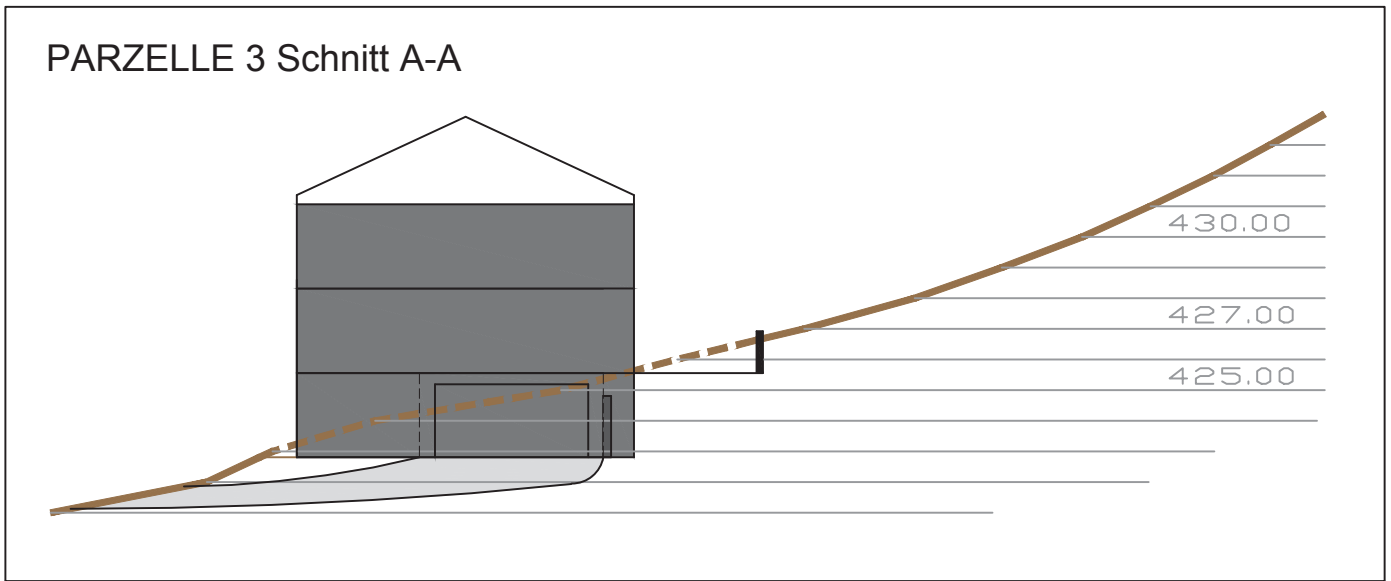
0.2.2 Baumpflanzungen

Die im Bebauungsplan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind zu sichern. (Planzeichen 6.2.) Bei Ausfall ist nachzupflanzen. Pflanzqualitäten für Ersatzpflanzungen bei Laubgehölzen mind. H 4xv, StU 20-25, bei Obstgehölze H 3xv, StU 16-18. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

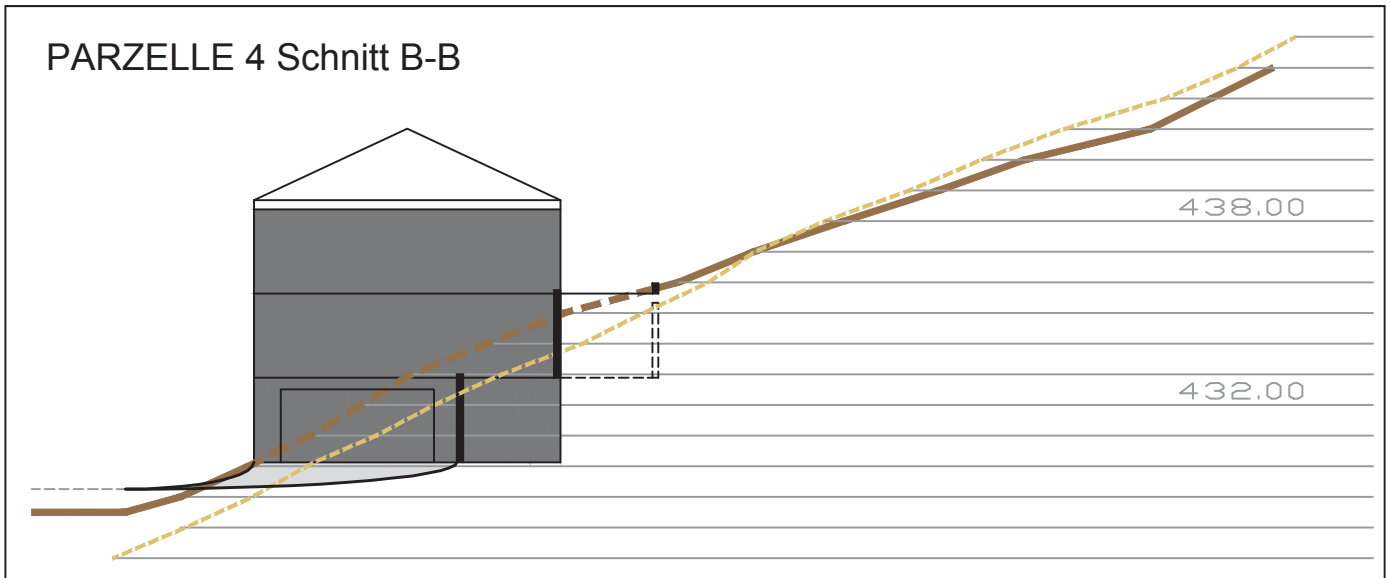
Eine evtl. später notwendig werdende Entfernung der im Bebauungsplan dargestellten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung vom 01.08.1987 – zuletzt geändert mit der Verordnung vom 01.06.1992) möglich.

Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig.

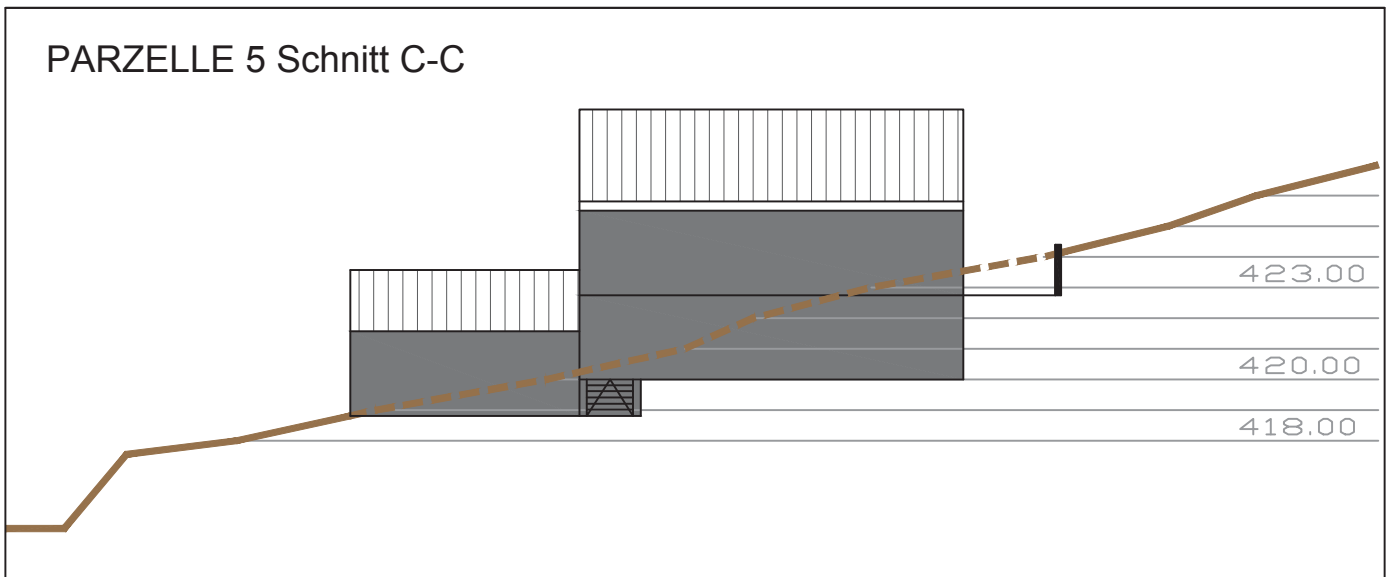
PARZELLE 3 Schnitt A-A



PARZELLE 4 Schnitt B-B



PARZELLE 5 Schnitt C-C



D: HINWEISE DURCH TEXT

0.3.1. WASSERWIRTSCHAFT

Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in das städtische Kanalnetz ist gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Niederschlagswasser

Die anfallenden Niederschlagsmengen sind über Rückhaltung zu versickern, sofern es die Boden- und Grundwasserverhältnisse zulassen. Die Bauherren sind selbst für eine ordnungsgemäße und schadlose Versickerung verantwortlich, die Planung von Versickerungsanlagen ist möglichst durch ein qualifiziertes Fachbüro durchführen zu lassen.

Im Übrigen dürfen Abwasseranlagen nur nach den a. a. R. d. Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden. Nach den Regelwerken ist eine Versickerung über belebten Oberboden die bevorzugte Lösung. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen oder die fachlich ungünstigen "Sickerschächte" sind schriftlich zu begründen, da diese nur in stark eingeschränkten Einsatzgebieten toleriert werden. Diese sind in Bayern in den einschlägigen Arbeits- und Merkblättern der DWA zu sehen.

0.3.2. DENKMALSCHUTZ

Im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen, dass sich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten Bodendenkmäler aufgefunden werden, besteht die Verpflichtung, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen im Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird ebenfalls verwiesen.

0.3.3. LANDWIRTSCHAFT

Südlich der geplanten Bauparzellen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen in Kauf genommen werden.

0.3.4. BAUKÖRPER UND GEBÄUDEGESTALTUNG

Die Baukörper der Hauptgebäude sollten möglichst als langgestreckte, einfache, rechteckige Baukörper ohne horizontale oder vertikale Vor- und Rücksprünge konzipiert werden. Stark auffallende Putzmuster und Zierputz sollten vermieden werden.

Die Fassaden sollten in zurückhaltender, heller Farbgebung ohne Putzmuster gestaltet werden, wobei auch Sockelzonen nicht gestalterisch hervorgehoben werden sollen.

0.3.5. ALTERNATIVE ENERGIEN

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 Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

0.3.6. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

0.3.7. BAUMPFLANZUNGEN

Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswege, Ausgabe 1989 zu beachten.

0.3.8. AUSGLEICHSFLÄCHEN UND UMWELTBERICHT:

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20000 m² beträgt und es sich um Nachverdichtung bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, ein Umweltbericht ist demnach nicht zu erstellen. Außerdem gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ergibt sich keine Ausgleichserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

0.3.9. SCHUTZ DES OBERBODENS

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

0.3.10. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE

Im Zuge der Genehmigungsplanungen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne zu erstellen und mit den Eingabeplänen einzureichen.

0.3.11. ERRICHTUNG UND BETRIEB VON WÄRMEPUMPEN

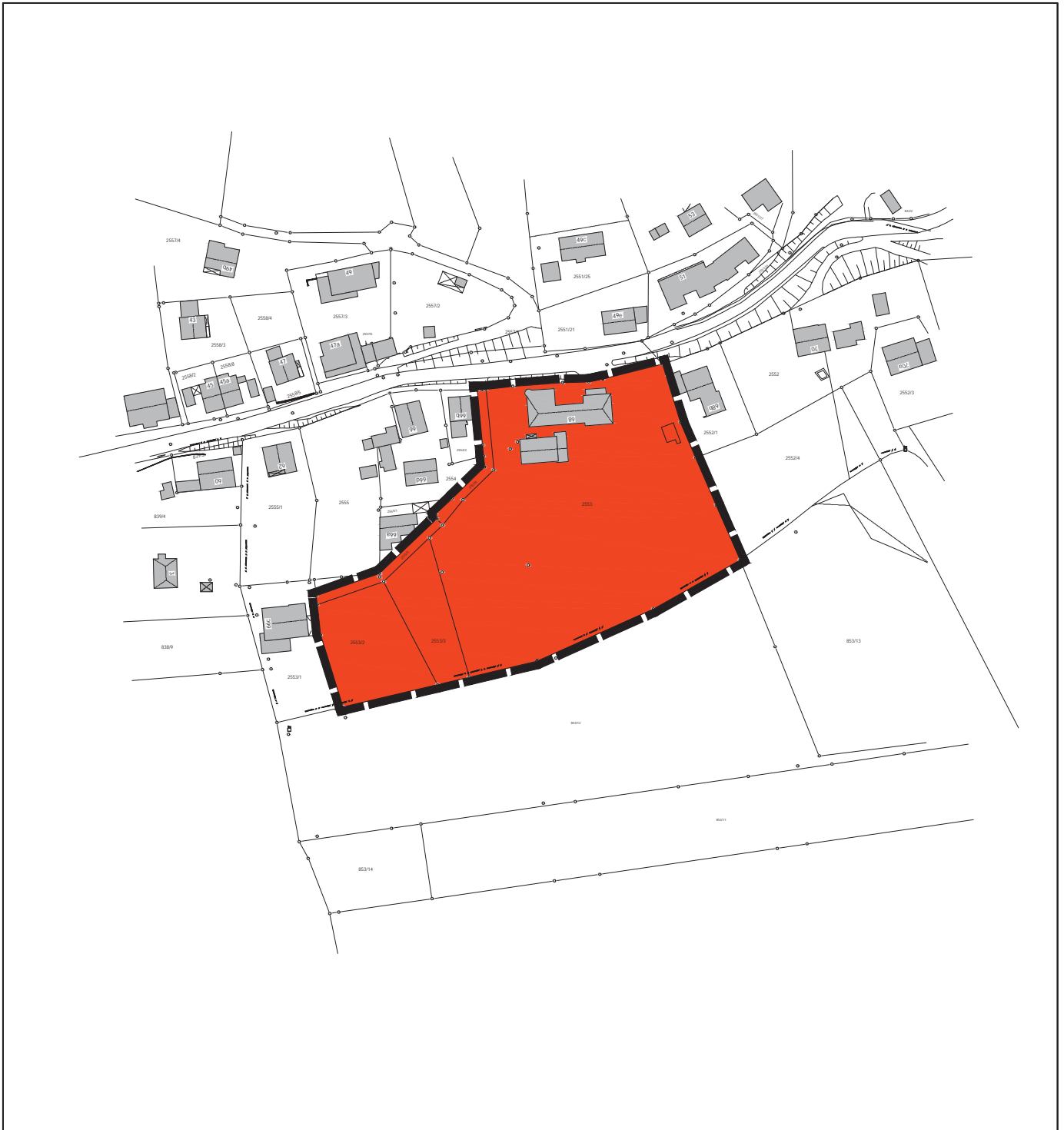
Wärmepumpen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben (erforderlicher Schallleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)).

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe 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) |

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:2000



M 1:500

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Längenmaße und Höheangaben in Metern!
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F
der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)



Landshut, den 06.03.2015

Stand der Planunterlage: 08-2013

geändert am: 02.10.2015

