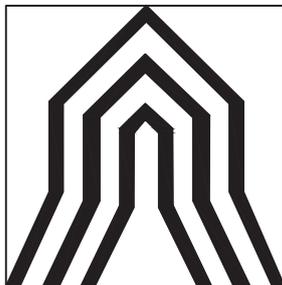


**Stadt
Landshut**

AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG



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:

BEBAUUNGSPLAN NR. 10-83/4

"Westlich Mühlbachstraße"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den
Baureferat

Reisinger
Bauberrat

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.

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)

Stand der Planunterlage: 11 - 2015



Landshut, den 11.07.2014
geändert am 21.08.2015
redaktionell geändert am 19.02.2016

Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

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

GR

Grundfläche max. in m²

GF

Geschoßfläche max. in m²



Aufteilung der Bauzonen

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



Baulinie



Baugrenze



Firstlinie

a

abweichende Bauweise: einseitig Grenzbebauung, andere Seite mit Grenzabstand



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



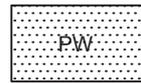
nur Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Privatweg



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Gehwege/Radwege



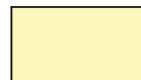
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zufahrt/Einfahrt

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)



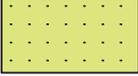
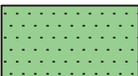
Flächen für Versorgungsanlagen



Container-/ Mülltonnenstellplatz

Grünflächen

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

	Grünflächen (Streuobstwiese)
	private Grünfläche
	private Grünfläche nicht einzäunbar
	private Sickerfläche
	öffentliche Grünfläche
	öffentliche Grünfläche nicht einzäunbar
	öffentliche Sickerfläche

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 pflanzender Strauch



zu entfernender Baum

Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

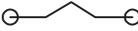
	privater Stellplatz
	öffentlicher Stellplatz
Ga	Garage

 Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung

Sonstige Festsetzungen

SD	Satteldach, Dachneigung 20°-30°
FD	Flachdach, begrünt
WH	Wandhöhe
NA	Nebengebäude

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen		110-Kv-Leitung Pfrombach-Altendorf
3456/1	Flurstücksnummer		Schutzkorridor Freileitung
-----	Vorschlag einer Grundstücksteilung		passiver Schallschutz erforderlich gemäß textlichen Festsetzungen
①	Parzellennummer		

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).

1. Terrassenüberdachungen

Außerhalb der Baugrenzen sind Terrassenüberdachungen bis zu einer Fläche von 15m² 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.

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

Dächer sind in rotem oder grauem Ziegel bzw. in Blech auszuführen. Gauben und Quergiebel sind nicht zulässig.

5. Immissionsschutz

5.1 Passiver Schallschutz

Alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in den entsprechend gekennzeichneten Fassaden der geplanten Wohnbaukörper sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{AFEQ} \sim 20$ dB(A) nicht überschreiten und muss 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.

5.2 Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen

- Die durch den Betrieb der Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten:

Immissionsort im WA:	
tags	49 dB(A)
nachts	34 dB(A)
Immissionsort im MI:	
tags	54 dB(A)
nachts	39 dB(A)

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die lärmtechnische Beurteilung erfolgt anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm, Fassung vom 26.08.1998).

- Es dürfen nur dem Stand der Schallschutztechnik entsprechende Wärmepumpen errichtet werden (Schalleistungspegel $L_{WA} \leq 50$ dB(A)).

D: HINWEISE DURCH TEXT

1. Höhenlage

Es wird empfohlen die Erdgeschosse der Wohngebäude mit OK Fertigfußboden ca. 30 cm über der nächstgelegenen Straßenoberkante auszubilden.

2. Energie

Zur 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.

3. Baugrund

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

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 notwendiger 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).

5. Wasserdichte Bauweise

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

6. Immissionen durch Landwirtschaft

Aufgrund der Lage des Wohngebietes im Übergangsbereich zum Außenbereich mit bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben wird darauf hingewiesen, dass mit gelegentlichen Geruchsmissionen im zulässigen Maße sowie mit Tiergeräuschen (z.B. Hahnenkrähen in der Nachtzeit) zu rechnen und dies zu dulden ist.

7. Denkmalschutz

7.1 Baudenkmäler

Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art.4-6 DSchG wird hingewiesen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass bei bestehender Sichtbeziehung zwischen diesen Denkmälern und den Neubauvorhaben eine Betroffenheit vorliegt und die Neubauvorhaben dann gemäß Art. 6 DSchG dem Erlaubnisvorbehalt unterliegen.

7.2 Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

8. 110 kV-Leitung

Auf erhöhte Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird hingewiesen. Es sind die Sicherheitsabstände nach dem "Sicherheitsmerkblatt für das Einrichten und den Betrieb von Baustellen in der Nähe von elektrischen Freileitungen einzuhalten, insbesondere bei Arbeiten mit einem Ladekran auf dem unter der Leitung geplanten Containerstandort.

E: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Einfriedungen

1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nicht einzäunbar.

- 1.2 Einfriedungen privater Grünflächen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Metallzäune, zusätzlich Maschendrahtzaun zwischen den Parzellen, mit einer Höhe von max. 1,20 m ohne Sockel, freiwachsende und geschnittene Hecken nur mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Arten für Heckenpflanzung gemäß Artenliste) zugelassen.
- 1.3 Bei Reihenhäusern sind Sichtschutzanlagen bis 2,0 m Höhe und eine Länge von max. 3 m auf der Grundstücksgrenze zur benachbarten Reihenhauserparzelle zulässig.
- 1.4 Der im Plan festgesetzte Containerstandplatz ist mit baulichen Maßnahmen zur Abschirmung und zum Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m an zwei Seiten einzufrieden. Die geplante Trafostation ist so zu errichten, dass eine abschirmende Wirkung in eine zusätzliche Richtung zu den Containern erfolgt. Die Einfriedung ist mit Kletterpflanzen (gemäß Artenliste) einzugrünen.

2. Private Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen, wie Zufahrten, Stellplätze oder Fußwege sowie Pflegewege sind in wasserdurchlässiger oder wassergebundener Bauweise auszuführen, z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen oder wassergebundene Decke.

3. Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück oberflächlich über die belebte Oberbodenzone (z.B. über Mulden) zu versickern. Für die Versickerung des anfallenden Niederschlags-/ Oberflächenwassers der Parzellen 9-14 (Reihenhausergruppe) sind ausnahmsweise die im Plan eingetragenen gemeinschaftlichen Versickerungsflächen zu verwenden. Das auf dem Privatweg anfallende Niederschlagswasser soll in Versickerungsmulden westlich und östlich der Reihenhausergrundstücke versickert werden.

4. Öffentliche und private Grünflächen

- 4.1 Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung notwendiger Wege, Zufahrten und Terrassen möglich.
- 4.2 Nicht überbaute öffentliche Straßenverkehrsflächen sind als Wiesen- bzw. Rasenfläche mit Baumpflanzungen zu entwickeln und zu pflegen.
- 4.3 Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer, autochthoner Laubbaum oder Obstbaum gemäß der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu pflanzen. Eventuell anderweitig auf dem Grundstück festgesetzte Bäume bleiben hierbei unberücksichtigt.
- 4.4 Bei Ausfall von Pflanzungen ist gleichwertig in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nachzupflanzen.

5. Baumpflanzungen

- 5.1 Als Pflanzqualität für Baumneupflanzungen gilt min. H 3xv, STU 18-20 auf öffentlichen Grünflächen und H 3xv, STU 16-18 auf privaten Grünflächen.
- 5.2 Zur Eingrünung der Mühlbachstraße wird als Baumart die Kirsche *Prunus avium* 'Plena' festgesetzt. Der Wurzelraum von Straßenbäumen ist gegenüber unterirdischen Leitungstrassen entsprechend zu sichern, z.B. durch Rhizomsperren (siehe auch Ziff. 1 der Hinweise zur Grünordnung).
- 5.3 Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig.

- 5.4 Zur Eingrünung der Erschließungsstraße wird als Baumart die Chinesische Wildbirne *Pyrus calleryana* ‚Chanticleer‘ festgesetzt. Der Wurzelraum von Straßenbäumen ist gegenüber unterirdischen Leitungstrassen entsprechend zu sichern, z.B. durch Rhizomsperren (siehe auch Ziff. 1 der Hinweise zur Grünordnung).
- 5.5 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.
- 5.6 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 (siehe auch Ziff. 1 der Hinweise zur Grünordnung).
- 5.7 Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so anzulegen, dass für einen Baum mind. 6 m² Vegetationsfläche gesichert werden.
- 5.8 Erhalt von Gehölzen
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 mind. 20-25 cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung von Gehölzen in derselben Anzahl und in der gleichen Art in der Qualität 3xv 100-125 cm an derselben Stelle zu ersetzen.
- 5.9 Innerhalb dieses Schutzstreifens bestehen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen: die maximale Aufwuchshöhe der Bäume und Sträucher innerhalb der Leitungsschutzzone von 12 m darf nicht überschritten werden.
6. Ausgleichsflächen
Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den unter Ziff. 7.3 und 8 des Umweltberichts formulierten Vorgaben auszuführen.

F: HINWEISE DURCH TEXT 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.

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.

