

Planung: **planetz**

Architektenpartnerschaft
Markus Baukholt
Torsten Hartmann
Johannes Petzi

Donnersbergerstr. 24
80634 München
T 089.78792084
F 089.78792085
info@planetz.eu
www.planetz.eu

Grünordnung:

**LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STIEGLER**

CHIEMSEESTRASSE 47
83022 ROSENHEIM

TEL. 08031 - 12559
mail@LA-Stiegler.de

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 Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

Bebauungsplan Nr. 02-32

"Zwischen Brauneckweg und Klötzlmühlbach"

mit integriertem Grünordnungsplan

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 18.06.2015
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den 18.06.2015
Baureferat

Reisinger
Bauberrat

Doll
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-32 wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB vom Stadtrat am 18.06.2015 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. _____ bekanntgemacht.

Landshut, den _____

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 02-32 wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebilligt und hat gem. § 3a Abs. 2 BauGB in der Zeit vombisöffentlich ausgelegen. Ort und Datum der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr.....am bekanntgemacht.

Landshut, den _____

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs.1 BauGB am den Bebauungsplan Nr. 02-34 als Satzung beschlossen.

Landshut, den _____

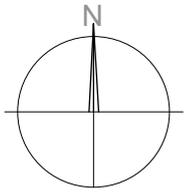
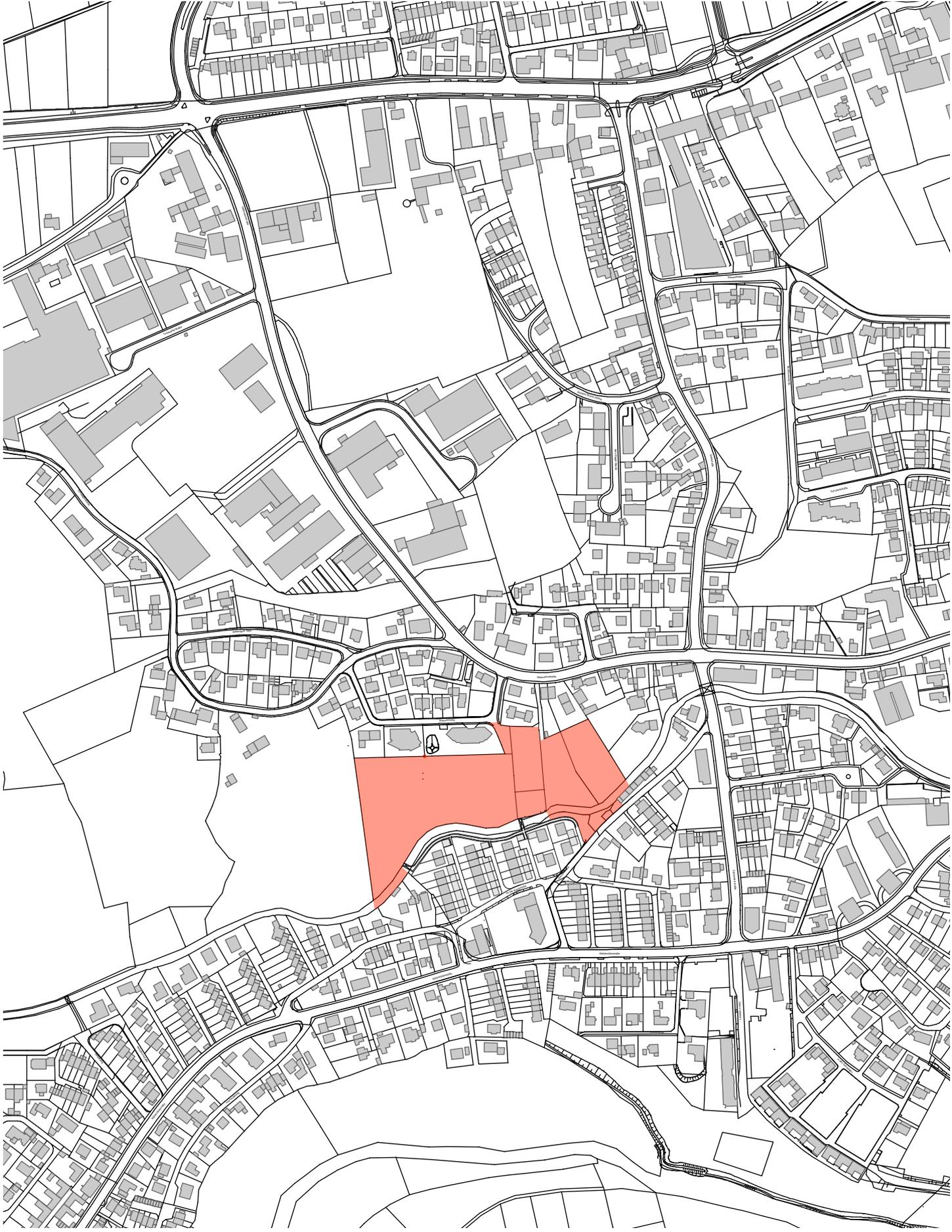
Oberbürgermeister

Nach Abschluß des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den _____

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan Nr. 02-32 und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. _____ am _____ bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



M 1/5000

Festsetzungen durch Planzeichen

1.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

1.1



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
zulässig sind ausschließlich die Anlagen gem. § 4 (2) BauNVO,
Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

2.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1

GR

Grundfläche, Höchstmaß

2.2

GF

Geschossfläche, Höchstmass

2.3

z.B.III

Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß (z.B. 3 Vollgeschosse)

2.4

WH

Wandhöhe, Höchstmass, ab OK nächstgelegene Erschließungsanlage

3.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

3.1



Nur Einzelhäuser zulässig, offene Bauweise

3.2



Nur Hausgruppen zulässig, offene Bauweise

3.3



Baulinie

3.4



Baugrenze

3.5

FD

Flachdach

3.6

SD

Satteldach, symmetrisch, 25° Dachneigung

3.7



vorgegebene Firstrichtung

4.

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1



Strassenverkehrsflächen

4.2



Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
verkehrsberuhigter Bereich

4.3



Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
öffentliche Parkfläche

4.4



Strassenbegrenzungslinie

4.5



private Verkehrsfläche - Eigentümerweg

4.6

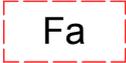


private Verkehrsfläche

4.7

F+R

Fuß- und Radweg

4.8		Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
4.9	TG	Tiefgarage
4.10	St	privater Stellplatz
4.11	Ga/DGa	Garage/Doppelgarage
4.12	Eh	Einhausung TG-Abfahrt
4.13		Fahrradstellplatzfläche, überdacht
4.13		Fahrradstellplatzfläche, nicht überdacht

5.

VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5.1		Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität
5.2		Fläche für Versorgungsanlagen, Gas
5.3		Fläche für Versorgungsanlagen, Wertstoffe
5.4	—◇—◇—	Erdgasleitung DN 150 neu
5.5	GDRM	Gas-Druckregel- und Messanlage
5.6	TR	Trafostation
5.7	WS	Standort Wertstoffsammelstelle

6.

GRÜNFLÄCHEN

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

6.1		private Grünflächen
6.2		öffentliche Grünflächen
6.3		Spielplatz (öffentlich)
6.4		Verkehrsbegleitgrün (öffentlich)
6.5		öffentliche Sickerfläche in Form von Rasenmulden

7.

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

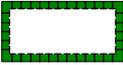
(§ 5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

7.1		Wasserflächen
-----	-------------------------------------------------------------------------------------	---------------

8.

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 8.2  Bäume, Bestand zu erhalten
- 8.3  Bäume zu pflanzen, siehe Pflanzlisten 2 und 3 (textliche Festsetzung zur Grünordnung Nrn. 3.1 und 3.2)
- 8.4  Bäume, Bestand zu entfernen
- 8.5  Hecken zu pflanzen, siehe Pflanzliste 3 (textliche Festsetzung zur Grünordnung Nr. 3.3)

9.

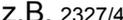
SONSTIGE PLANZEICHEN

- 9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 9.2  Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)
- 9.3  max. Höhe geplante Verkehrsfläche
- 9.4  Vorzone, in der kleinere Nebenanlagen bis 2,0 qm je Nutzungseinheit und Sichtschutz in einer Höhe bis 2,0 m über Gelände zwischen Freisitzen und Terrassen unterschiedlicher Nutzungseinheiten zulässig sind. In den westlichen Vorzonen der Parzellen 22 und 23 ist nur Sichtschutz zulässig, Nebengebäude sind hier ausgeschlossen.

Hinweise durch Planzeichen

1.

KATASTERANGABEN

- 1.1  bestehende Flurstücksgrenzen
- 1.2  bestehende Flurstücksnummern
- 1.3  bestehendes Gebäude
- 1.4  geplante Flurstücksgrenzen
- 1.5  Parzellennummer

2.

SONSTIGES

- 2.1  Bäume, Bestand außerhalb des Geltungsbereichs, nachrichtlich
- 2.2  geplanter Abbruch
- 2.3  Höhe bestehendes Gelände ü.NN
- 2.4  Grenze des Biotops LA-0001
- 2.5  Grundwassermessstelle - Vorschlag Wasserwirtschaftsamt

textliche Festsetzungen zur Bebauung

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 Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), 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. DÄCHER

- 1.1 Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder als Dachterrassen zu nutzen.
- 1.2 Satteldächer sind in Ziegeldeckung auszuführen
- 1.3 Dacheinschnitte, Dachgauben und Quergiebel sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind in gleichem Format und auf gleicher Höhe anzuordnen. Auf geneigten Dächern müssen Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren mit gleicher Neigung wie das Dach in die Dachfläche integriert werden und dürfen nicht aufgeständert sein.
- 1.4 Garagen und Carports sind mit extensiv begrünten Flachdächern zu errichten. Die Dachflächen der Doppelgaragen der Anwesen 24, 25 und 26 dürfen abweichend davon zu 50 % als Dachterrassen gestaltet und genutzt werden. Überdachungen dieser Terrassenbereiche sind unzulässig

2. BAULICHE GESTALTUNG

- 2.1 Aneinandergebaute Gebäude sind in Material, Oberflächenstruktur und Farbe aufeinander abzustimmen
- 2.2 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche von Terrassen und Balkonen um maximal 15% überschritten werden. Die Überdachung dieser Terrassen und Balkonen ist zulässig. Die Dachneigung der Überdachungen darf 10° nicht überschreiten. Als Material der Überdachungen wird Glas festgesetzt.
- 2.3 Freisitze für die Anwesen 22 und 23 dürfen nach Westen hin in den Obergeschossen nur als Loggien ausgebildet werden. Balkone sind hier unzulässig.
- 2.4 Geländeaufschüttungen sind bis zur Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße erlaubt
- 2.5 Geländeabgrabungen sind unzulässig.

3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 3.1 Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind wasserdurchlässig in Rasenpflaster auszuführen.
- 3.2 Private Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als Pflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster oder als wassergebundene Decke.
- 3.3 Die Wandhöhe der Garagen, der Tiefgarageneinhausungen und der Fahrraddächer darf 3,0 m nicht überschreiten. Die Dachterrassen der Doppelgaragen der Anwesen 24, 25 und 26 dürfen darüber hinaus eine 1,0 m hohe Absturzsicherung erhalten, wobei die Abstandsfläche zum Flst. 2306/9 einzuhalten ist.
- 3.4 Die Mindestüberdeckung von Tiefgaragen darf 50 cm nicht unterschreiten.

4.

BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, VERSICKERUNG

4.1

Sollte auf Privatflächen anfallendes Niederschlagswasser versickert werden, so ist dies auf dem eigenen Grundstück zu bewerkstelligen. Ansonsten ist Niederschlagswasser in die Kanalisation einzuleiten.

5.

IMMISSIONSSCHUTZ

5.1

Wärmepumpen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben (erforderlicher Schalleistungspegel LWA \leq 50 dB(A)).

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien vor den geöffneten Fenstern von nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Fassung vom 26.08.1998) nicht überschreiten:

- Allgemeines Wohngebiet am Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 49 dB(A)
- Allgemeines Wohngebiet in der Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr, ungünstigste volle Nachtstunde maßgebend): 34 dB(A)

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.

5.2

Gasdruckregel- und Messanlage (GDRM): Die Beurteilung von Lärmbelastigungen, die mit dem Betrieb der Gasdruckregelstation im Zusammenhang stehen, ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm „TA-Lärm“ vom 26.08.1998 durchzuführen. Insbesondere dürfen die anlagenbedingten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien vor den geöffneten Fenstern von nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

- Allgemeines Wohngebiet am Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 49 dB(A)
- Allgemeines Wohngebiet in der Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr, ungünstigste volle Nachtstunde maßgebend): 34 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als verletzt, wenn einzelne kurzzeitige Pegelmaxima die ungeminderten Immissionsrichtwerte tagsüber um mehr als 30 dB(A) oder nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten (Spitzenpegelkriterium).

5.3

Die Rampen der Tiefgaragen sind vollständig einzuhausen.

5.4

Die Innenwände der Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend und Tiefgaragentore nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen.

5.5

Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenzufahrten sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik so zu errichten, dass bei der Überfahrt keine impulshaltigen Geräuschemissionen entstehen.

5.6

Zu- und Abluftöffnungen der Tiefgaragenlüftung sind so anzuordnen und auszustatten, dass Nachbarn weder durch Lärm noch durch Gerüche gestört oder belastigt werden und der Abtransport von Luftschadstoffen in die freie Luftströmung gewährleistet ist

6.

NUTZUNG

6.1

Für die Parzellen mit den Nummern 22 und 23 wird festgesetzt, dass hier nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Wohngebäude zu errichten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

6.2

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Parzelle ist auf 1 begrenzt, wenn im Plan nichts anderes vermerkt ist. Ausnahmsweise sind bei Haus 26 eine Einliegerwohnung bis maximal 50 qm Wohnfläche und bei allen anderen Einfamilienhäusern je 1 Einliegerwohnung bis 40 qm Wohnfläche zulässig.

6.3

In den Parzellen 24, 25 und 26 sind innerhalb der privaten Grünflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Garagen, Carports, Stellplätzen und sonstigen Erschließungsanlagen allgemein zulässig.

textliche Hinweise zur Bebauung

- 1 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 gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten. Auf das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 wird hingewiesen.
- 2 Baugrund
Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen für Gründung und Versickerung wird auf den Geotechnischen Bericht Nr. B1512266 des Büros Geoplan vom 02.03.2016 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.
Es wird zudem empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten (Hauptuntersuchung) erstellen zu lassen.
- 3 Wasserdichte Bauweise
Es wird empfohlen, Keller auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.
- 4 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/fileadmin/files_stadt/downloadbereich_aemter/umweltschutz/formulare/Antrag_Bauwasserhaltung .pdf](http://www.landshut.de/fileadmin/files_stadt/downloadbereich_aemter/umweltschutz/formulare/Antrag_Bauwasserhaltung.pdf)) erhältlich.
- 5 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- und Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig zu informieren (Kabel Deutschland: Beauftragung mind. 3 Monate vor Baubeginn; Deutsche Telekom: Vorlaufzeit mind. 4 Monate).
- 6 Es wird darauf hingewiesen, daß hinsichtlich Fundmunition aus dem 2. Weltkrieg jeder Grundstückseigentümer verpflichtet ist, vor Beginn etwaiger Arbeiten eine Gefahrenerforschung vorzunehmen. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.
- 7 Altlasten
Es bestehen keine Verdachtsmomente auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten. Werden dennoch bei Erdarbeiten Kondensatoren im Bodenmaterial angetroffen, ist der FB Umweltschutz der Stadtverwaltung Landshut unverzüglich zu verständigen. Sollten hinsichtlich Farbe, Geruch und stofflicher Zusammensetzung (z.B. Kondensatoren, Verbrennungsrückstände) auffällige Bodenhorizonte erschlossen werden, so sind diese unter gutachterlicher Begleitung zu separieren, abfallrechtlich zu deklarieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 8 Niederschlagswasserableitung in die Kanalisation
Für die Rückhaltung und die Drosselung von einzuleitendem Niederschlagswasser ist es erforderlich, entweder einen unterirdischen Stauraumkanal mit Drosseleinrichtung auf dem Grundstück oder eine Niederschlagswasserretentionseinrichtung mit Ablauf oberhalb der Rückstauenebene, also oberirdischer Ablauf in den Kanal (z.B. mittels einer Hebeanlage), zu errichten. Die Ausführung dieser Anlagen ist rechtzeitig im Vorfeld mit den Stadtwerken Landshut - Abt. Abwasser abzustimmen.
- 9 Die Traglast der Tiefgaragendecke der MFH 1, 2, 3 und 4 ist so zu bemessen, daß sie im Bereich des EW 1 bzw. der privaten Verkehrsfläche von Haus 3 für Fahrzeuge der Feuerwehr mit 10 t-Achslast und 16 t Gesamtgewicht befahren werden kann.
- 10 Beim Bau der Tiefgaragen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen, die beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut zu beantragen sind.

textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. WEGEFLÄCHEN UND VERSIEGELUNG

- 1.1 Im Bereich der Baugrundstücke sind die privaten Wohnwege, Stellplätze, Hauszugänge, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge oder wassergebundener Decke herzustellen.
- 1.2 Der bachbegleitende Weg wird in einer Breite von 2,0 m als Fuß- und Radweg mit wassergebundener Decke ausgebaut und erhält beidseitig 75 cm breite, befahrbare Seitenstreifen in Schotterrassen für Pflege- und Unterhaltsarbeiten. Er hat einen Freibord von mindestens 50 cm zur Wasserlinie einzuhalten.
- 1.3 Die Verkehrsgrünfläche im südlichen Teil des Quartiersplatzes ist als begehbarer Schotterrassen auszuführen.

2. GRÜNFLÄCHEN

- 2.1 Neupflanzung: Die Freiflächen der Grundstücke sind intensiv zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm. Durch Planzeichen festgesetzte Bäume sind dabei anrechenbar.
- 2.2 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. 20-25cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung von Solitärsträuchern, 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mind. 100/150 cm, zu ersetzen.
- 2.3 Die südwestliche öffentliche Wiesenfläche ist mit alten regionalen Obstbaumsorten als Hochstämmen zu bepflanzen. Als extensiv genutzte Obstwiese dient sie für Spiel und Aufenthalt ohne große Ausstattung mit Spielgeräten.

3. PFLANZLISTEN FÜR BÄUME UND STRÄUCHER

- 3.1 Pflanzliste 1

Als Bäume im öffentlichen Straßenraum sind zu pflanzen:
Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, StU 20 – 25
Carpinus betulus Fastigiata Pyramiden-Hainbuche (Ostseite Quartiersplatz)
Prunus avium Vogelkirsche (Straße B)
Quercus rubra Amerikanische Roteiche (Quartiersplatz Südwest)

Die randliche Eingrünung des Baugebiets im Westen und am Klötzlmühlbach ist in gemischten Gehölzgruppen zu ergänzen, folgende Arten sind zu pflanzen:
Pflanzqualität: H, mB, StU 16 – 18

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Flatterulme	Ulmus laevis
Silberweide	Salix alba
Stieleiche	Quercus robur

Bäume 2. Ordnung:

Bruchweide	Salix fragilis
Grauerle	Alnus incana
Roterle	Alnus glutinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Wildapfel	Malus sylvestris

Sträucher

Pflanzqualität: vStr, 100 - 150

Faulbaum	Rhamnus frangula
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Hasel	Corylus avellana

Schnitthecken

Pflanzqualität mind. 2xv, mB, 100-125

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

4.

EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind Zäune mit senkrechter Gliederung, geschnittene Hecken aus Laubgehölzen oder Metallzäune in Verbindung mit Hinterpflanzungen zu errichten. Sie dürfen die maximale Höhe von 1,10m nicht überschreiten. Sockelmauern sind für Einfriedungen nicht zulässig.

In den als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Festsetzungen durch Planzeichen, Nr. 8.1) festgesetzten Bereichen sind Einfriedungen unzulässig.

Der öffentliche Spielplatz am Kreuzeckweg ist zwingend einzufrieden und zu hinterpflanzen (Zaunhöhe 1,20m).

textliche Hinweise zur Grünordnung

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 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 flächig mit einer Deckansaat zu versehen.

- 2 Die private Verkehrsfläche zur Erschließung der Anwesen 24,25 und 26 ist als Feuerwehrezufahrt gem. DIN 14090 auszuführen und gemäß DIN 14095 zu beschildern. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die Zufahrt von der Watzmannstraße außerhalb des Geltungsbereichs den genannten Anforderungen entspricht.
- 3 **Baumstandorte:**
Standorte für Bäume sind so auszubilden, daß für jeden Baum eine mind. 8 m² große und 1,5 m tiefe durchwurzelbare Fläche gesichert ist. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit durchlässigem Substrat zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund so zu lockern, daß Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen. Überfahrbare Wurzelräume von neu zu pflanzenden Bäumen sind mit Unterflurbaumrosten in einer mind. 8 m² großen und 1,5 m tiefen, durchwurzelbaren Fläche zu schützen. 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.
Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände für Pflanzungen sind einzuhalten. Die im Bebauungsplan festgesetzten und als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen nach RAS-LG4 bzw. DIN 18920 zu sichern, wie z.B. durch Schutzzäune um die Vegetationsfläche der Bäume (Kronenschirmfläche plus 1,50 m), Wurzelüberbrückungen mittels Baggermatratzen, Wurzelvorhänge bei Auf- und Abgrabungsmaßnahmen, Baumbewässerungseinrichtungen bei Grundwasserabsenkungen.
Bäume sind so zu pflanzen, daß sie zu Kabel- oder Leitungstrassen einen Mindestabstand von 2,50 m haben. Wo dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, müssen geeignete Schutzmaßnahmen getroffen werden. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" ist zu beachten.
- 4 **Fällungen:**
Bäume, die zur Fällung freigegeben sind, dürfen nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar gefällt werden. Bei zwingenden Gründen der Verkehrssicherung bzw. der Gefahrenabwehr ist auf Antrag hiervon eine Ausnahme möglich.
- 5 **Pflanzliste:**
Es sind ausschließlich heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken gemäß Artenliste, abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung der Spielplätze auf Pflanzen zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. März 1975 als giftig gekennzeichnet wurden.
- 6 **Versickerung:**
Der Untergrund im Planungsgebiet eignet sich größtenteils erst in tieferen Lagen ab ca. 2,30m unter OK Gelände für die Versickerung von Niederschlagswasser. Sollte das anfallende Niederschlagswasser dennoch versickert werden, so ist folgendes zu beachten:
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.
Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten. Die Einleitung in den Klötzlmühlbach ist ebenso untersagt.
- 7 **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.

Schnitt 1

Süd

Baugebiet: Bebauungsplan Nr. 02-34
"Zwischen Klötzmüllerstraße und Klötzmühbach"

Öffentliche Grünfläche
Weg wassergebunden

392,11

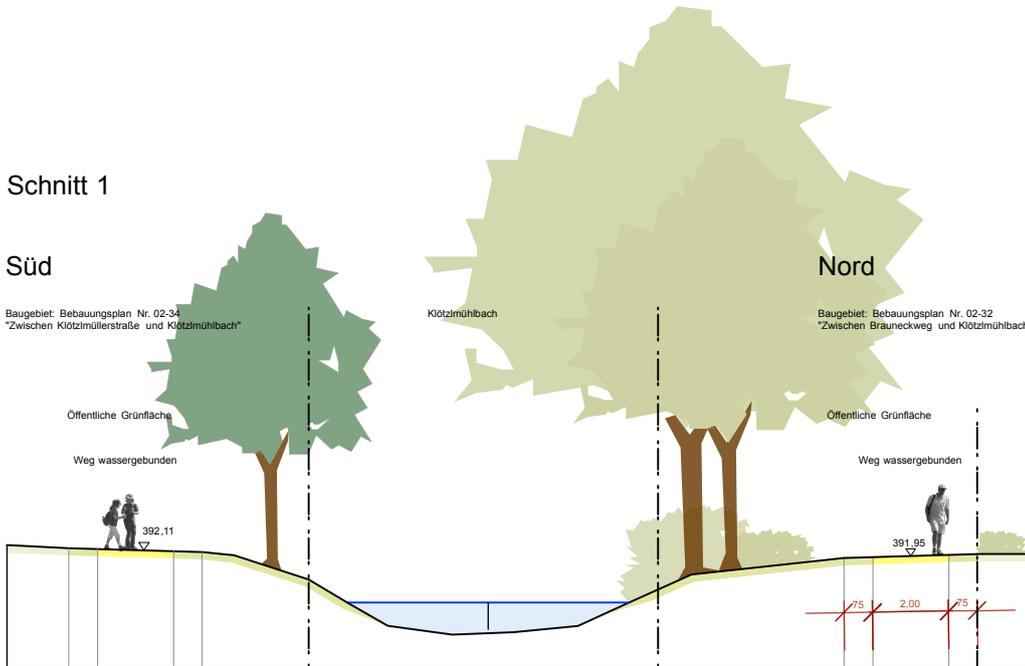
Klötzmühbach

Nord

Baugebiet: Bebauungsplan Nr. 02-32
"Zwischen Brauneckweg und Klötzmühbach"

Öffentliche Grünfläche
Weg wassergebunden

391,95



Schnitt 2

Süd

Baugebiet: Bebauungsplan Nr. 02-34
"Zwischen Klötzmüllerstraße und Klötzmühbach"

Öffentliche Grünfläche
Weg wassergebunden

392,42

Klötzmühbach

Nord

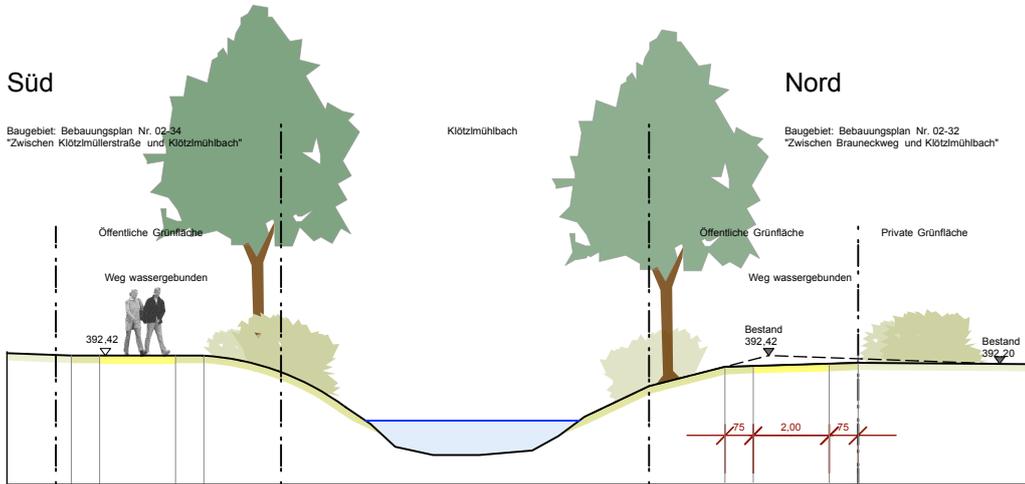
Baugebiet: Bebauungsplan Nr. 02-32
"Zwischen Brauneckweg und Klötzmühbach"

Öffentliche Grünfläche
Weg wassergebunden

Bestand 392,42

Private Grünfläche

Bestand 392,20



Schnitt 3

Süd

Baugebiet: Bebauungsplan Nr. 02-34
"Zwischen Klötzmüllerstraße und Klötzmühbach"

Öffentliche Grünfläche
Weg wassergebunden

392,55

Klötzmühbach

Nord

Baugebiet: Bebauungsplan Nr. 02-32
"Zwischen Brauneckweg und Klötzmühbach"

Öffentliche Grünfläche
Weg wassergebunden

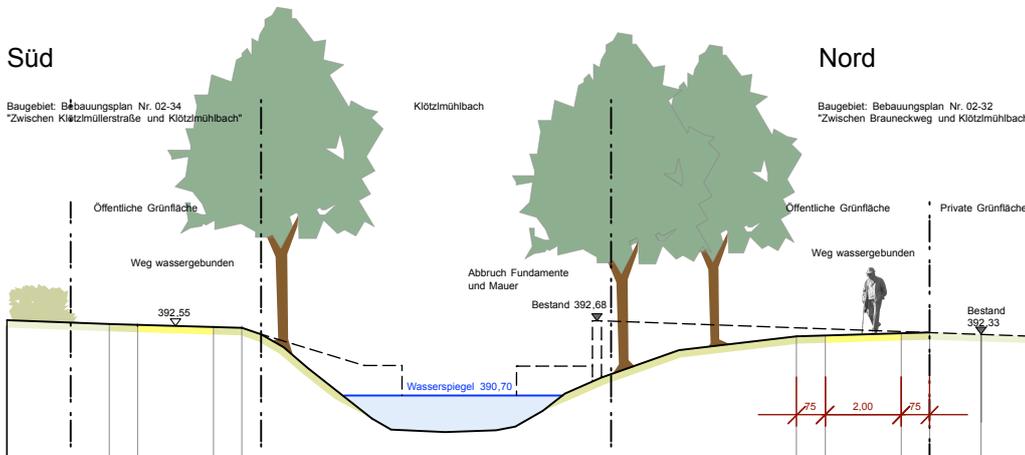
Abbruch Fundamente
und Mauer

Bestand 392,68

Private Grünfläche

Bestand 392,33

Wasserspiegel 390,70



Uferprofile M 1/200 als Hinweise



Watzmannstraße

Brauneckweg

westliche Erweiterungsoption aus dem Wettbewerbsentwurf nachrichtlich übernommen

Angaben zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 02-34 nachrichtlich übernommen

An der Klötzlmühle

Kreuzerweg

Rotwandweg

Klötzlmüllerstraße

M 1/500

1/38

1/37

2304/22

2304/20

2304/32

2304/33

2304/25

2304/26

2304/3

2308/2

2308/3

2308/4

2308/5

2308/6

2308/17

2303/3

2304/24

2304/35

2304/15

2304

2304/27

2304/1

2306/4

2306/5

2308/8

2308/16

2327/15

2304/4

2306/8

2306/6

2306/6

2306/2

2306/2

2303

2327/14

2327/41

2327/16

2327/18

2327/19

2327/53

2327/65

2327/3

2327/43

2327/44

2327/46

2303/2

2303/1

2329

2328/7

2328/12

2328/13

2327/51

2327/50

2327/49

2327/48

2327/9

2327/10

2327/26

2327/27

2327/28

2327/29

2327/30

2327/31

2327/32

2327/11

2327/33

2327/34

2327/35

2327/36

2327/37

2327/25

2327/47

2327/12

232

2325/1

2325/2

2324/2

2324/1

2325/4

2324/103

2324/1