

Grünordnung: EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, Landshut

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. 10-79/1

**"Zwischen Theodor-Heuss-Straße und
Mühlbachstraße – Bereich an der Mühlbachstraße"**

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 UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

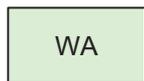
FESTSETZUNGEN



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

Zahl der Vollgeschoße in römischen Ziffern

II Anzahl Vollgeschoße als Höchstgrenze, z. B. 2 Vollgeschoße

TH Traufhöhe max. in m

GR Grundfläche max. in m²

GF Geschoßfläche max. in m²

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



Baulinie



Baugrenze



Firstlinie



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



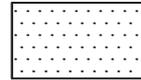
Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Privatweg



private Verkehrsfläche, nicht einzäunbar



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



öffentlicher Stellplatz



Verkehrsberuhigter Bereich



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zufahrt/Einfahrt Garagen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 22 BauNVO)



privater Stellplatz

Ga

Garagen und Nebenanlagen

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

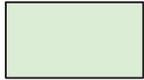
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



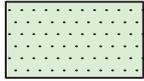
Flächen für die temporäre Bereitstellung der Abfallbehälter am Tage der Abholung

Grünflächen

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



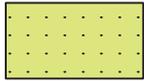
private Grünfläche



private Grünfläche,
nicht einzäunbar

Flächen für Landwirtschaft und Wald

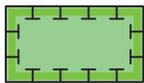
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



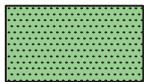
Fläche für die Landwirtschaft

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



Pflegeweg



zu pflanzender Baum



zu erhaltender Baum



zu entfernender Baum

Sonstige Festsetzungen



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

SD

Satteldach, Dachneigung (DN) 28°, Abweichungen gem. Einschrieb in der Planzeichnung

FD

Flachdach, begrünt

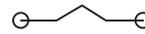
FDT

Flachdachterrasse



Schallschutz erforderlich gemäß textlichen Festsetzungen

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1

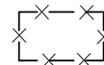
Flurstücksnummer



Vorschlag einer Grundstücksteilung



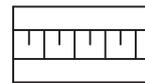
Parzellennummer



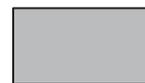
Abbruch baulicher Anlagen



Wendehammer für Müllfahrzeuge



Böschung



Bestand Hauptgebäude



Bestand Nebengebäude



Überdachungen



Zukünftige Erschließung von im Flächennutzungsplan dem Wohnen vorbehaltenen Flächen nördlich des Hessengrabens

B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

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. Art der baulichen Nutzung
Ausnahme: Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung
 - 2.1. Wohngebäude
Dachdeckung: Satteldach mit Dachsteinen aus Ziegel oder Beton in grauen und roten Naturfarben
Dachgauben: sind unzulässig
Dachüberstand: Ortsgang max. 0,50m; Traufe max. 0,50m
Wandhöhe: max. Traufwandhöhe bei 2 Vollgeschossen 6,50m, gemessen ab Straßenoberkante, Abweichungen gemäß Einschrieb in der Planzeichnung
Wohneinheiten: Parzellen Nm. 1 bis 5 max. 1 Wohneinheit pro Bauraum zulässig
Parzellen Nm. 6 bis 19 max. 2 Wohneinheiten pro Bauraum zulässig
Vorbauten: Für die Parzellen Nrn. 6 bis 15 sind nach Süden, für die restlichen Parzellen sind nach Westen außerhalb der Baugrenze Balkone bis zu einer Breite von max. einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge zulässig, wenn sie nicht mehr als 2,00m vor die Außenwand vortreten. Für Freibereiche und erdgeschossige Überdachungen von Freibereichen gilt dies jeweils entsprechend, wenn sie nicht mehr als 3,00m vor die Außenwand vortreten.
 - 2.2. Garagen und Nebengebäude
Dachform: Flachdach
Wandhöhe: max. 3,00m
3. Passiver Schallschutz
Wenn im Falle von Neu- oder Ersatzbauten in den entsprechend gekennzeichneten Fassaden Außenwandöffnungen (zum Beispiel Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von Aufenthaltsräumen notwendig sind, die dem Schlafen dienen, so sind diese zu Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen, -systemen, -anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $LA_{F_{eq}} \sim 20 \text{ dB(A)}$ 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 schalltechnisch gleichwertig sind.
4. Garagen und Nebenanlagen (§ 12 u. § 14 BauNVO)
Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der gemäß Einschrieb in der Planzeichnung dafür festgelegten Flächen zulässig.
5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Verlegung von Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.
6. Niederschlagswasserbeseitigung
Die Versickerung des auf öffentlichen und privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

C: HINWEISE DURCH TEXT

Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung wird auf das "Erneuerbare Energien Wärme Gesetz", gültig seit 01.01.2009, verwiesen. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

Baugrund

Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen für Bauwerksgründungen, Erschließung und Bauausführung wird auf das Baugrundgutachten des Büros Geoplan vom 26.02.2013 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

Wasserdichte Bauweise

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

Niederschlagswasserableitung

Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten.

Wasserhaltung

Im Zuge der Baumaßnahmen (Erschließung/ Gründungstiefen >80cm) werden voraussichtlich 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.

Leitungsanlagen

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut (Strom, Wasser, Abwasser) und der Deutschen Telekom. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Veränderungen oder Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Abstimmung mit dem jeweiligen Netzbetreiber herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

D: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Einfriedungen
Zulässig sind als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum sockellose Holzzäune mit einer Höhe von max. 1,10m. Zwischen Grundstücken sind auch Zäune aus Maschendraht zulässig. Alternativ sind freiwachsende und geschnittene Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, wie z.B. Feldahorn, Liguster, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u.a. zulässig. Bei Kombination von Hecke und Zaun, ist die Hecke dem Zaun zum öffentlichen Straßenraum hin vorzupflanzen.
2. Verkehrsflächen
 - 2.1 Stellplatzflächen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen.
 - 2.2 Für die entlang der verkehrsberuhigten Bereiche festgesetzten straßenbegleitenden Baumreihen ist jeweils eine einheitliche Baumart, Qualität Hochstamm, 3-4x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18-20cm, gemäß der Begründung beiliegenden Artenliste zu verwenden.
 - 2.3 Die Unterpflanzung straßenbegleitender Baumreihen ist mit niedriger Bodendeckerpflanzung oder Schotterrasensaart auszuführen und extensiv zu pflegen.
3. Private Grünflächen
 - 3.1. Pro Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte ist mindestens ein Laubbaum der dritten Wuchsklasse (Stammumfang mindestens 16-18cm) oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) gemäß der Begründung beiliegenden Artenliste zu pflanzen. Anderweitig auf dem Grundstück festgesetzte Baumpflanzungen bleiben hierbei gegebenenfalls unberücksichtigt.
 - 3.2. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

4. **Dachbegrünung**
Auf Garagen oder Nebengebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist eine extensive Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10cm, einem 2-schichtigen Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu erstellen.
5. **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.
6. **Ausgleichsflächen**
Auf den gemäß Festsetzung durch Planzeichen vorgesehenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung folgende Ausgleichsmaßnahmen zur Erweiterung des Retentionsraumes und Schaffung eines feuchten Auenlebensraumes festgesetzt:
Folgende Maßnahmen sind auf den Ausgleichsflächen durchzuführen:
 - Grüngutlager entfernen
 - evtl. Abmagerung von nährstoffreichen Standorten durch Oberbodenabtrag
 - zurückhaltende Modellierung von Mulden für die Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser
 - Pflanzung von Hochstämmen gemäß planlicher Darstellung wie Weiden (*Salix spec.*), Eschen (*Fraxinus excelsior.*) und Erlen (*Alnus incana*) und von Strauchweiden (*Salix spec.*) und Faulbaum (*Rhamnus frangula*). Pflanzqualität der Einzelbäume: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18/20cm, Pflanzqualität der Sträucher: verpflanzte Sträucher, mind. 4 Triebe, Höhe 100-150cm,
 - Pflanzung von seltenen, autochtonen Pflanzen für den Feuchtbereich (z.B. *Iris pseudocaris*)
 - Anbringen von 3 Nistkästen und 1 Fledermauskasten möglichst in vorhandenen Gehölzen
 - Die Anlage von befestigten Wegen durch diese Fläche ist nur in Schotterrasen oder wassergebundener Ausführung zulässig.Folgende extensive Pflegemaßnahmen sind durchzuführen:
 - Mulden ca. 1-2 x pro Jahr mähen, übrige Flächen nach Bedarf
 - Mähgut abfahren (Abmagerung)
 - Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel
 - Entfernung der Neophyten nach Bedarf

D: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume in den privaten Grünflächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80cm 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. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Es wird auf die Einhaltung der Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume einschließlich ihres Wurzelraumes gem. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen hingewiesen.

Pflanzliste

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.

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.

Schutz des Oberbodens

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß und auf das direkte Umfeld der Gebäude zu beschränken. 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. 3m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

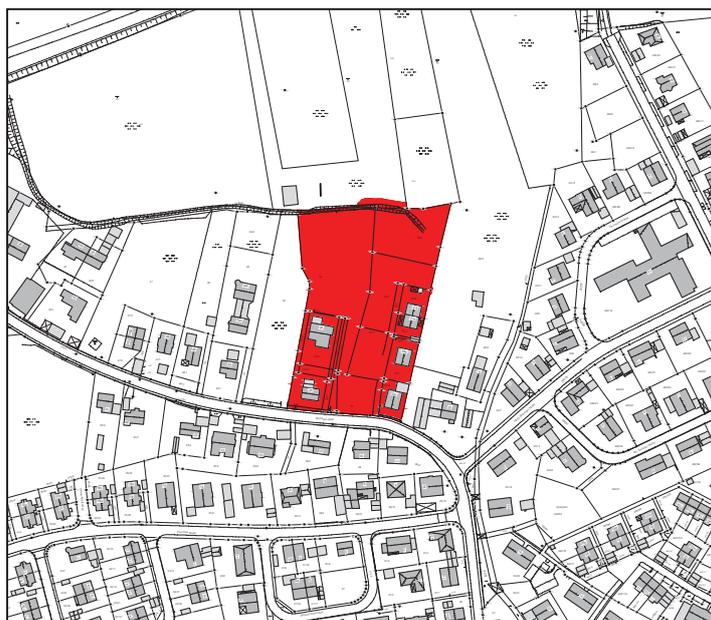
Versiegelung

Die Versiegelung von privaten Grundstücksflächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen und die Beläge möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Entsorgung von Bodenmaterial

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten mit anmoorigem oder torfhaltigem Bodenmaterial unzulässig ist.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000





Zukünftige Erschließung von im Flächenutzungsplan fest Wohnen erweiterbaren Flächen nördlich des Hessegrabens

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: 09 - 2014



Landshut, den 26.11.2012.
 Amt für Stadtentwicklung
 und Stadtplanung

geändert am: 27.02.2015
 redaktionell geändert: 02.12.2016