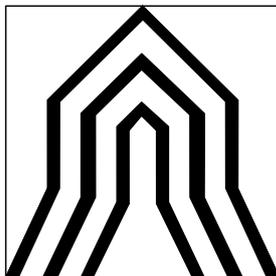


**Stadt
Landshut**

BAUREFERAT
AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG



Planung

Schranner . Gewies . Architekten

lab landschafts.architektur brenner

Entwurf

Adlkofen/Landshut, den 23.06.2003, i.d.F. vom 09.12.2016

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. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) 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. 07-83/1a

"Nördlich LAs 14 - Östlich Neissestraße - Teilbereich a"
mit integriertem Grünordnungsplan

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 23.06.2003
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Reisinger
Bauberrat

Landshut, den 23.06.2003
Baureferat

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 Bebauungsplanentwurf 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 DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 u. § 16 BauNVO)

- 2.1  allgemeines Wohngebiet
zulässig sind ausschließlich Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO
- 2.2  Anbauzone für Wintergärten, gedeckte Freibereiche
- 2.3  Anbauzone für Balkone; Balkonüberdachungen sind zulässig
- 2.4 z.B. II Anzahl Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. 2 Vollgeschosse
- 2.5 GR z.B. 220 Grundfläche max. in m²
- 2.6 GF z.B. 440 Geschossfläche max. in m²
- 2.7 WH z.B. 6,50m zul. Wandhöhe ab OK fertige Straßenoberfläche
- 2.8 TWH z.B. 6,00m zul. Traufwandhöhe ab OK fertige Straßenoberkante
- 2.9 z.B. 2 WE Anzahl der max. zul. Wohneinheiten pro überbaubare Fläche

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  nur Einzelhäuser zulässig (offene Bauweise)
- 3.3  nur Doppelhäuser zulässig (offene Bauweise)

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.2  öffentlicher Geh- und Radweg
- 4.3  private Verkehrsflächen

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1  private Grünflächen
- 5.2  private Flächen nicht einzäunbar (Grünfläche, Gebäudeerschließung)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  Bäume zu pflanzen (s. Hinweise zur Grünordnung, Nr. 1))
- 6.2  Bäume zu erhalten
- 6.3  Bäume zu entfernen

7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 21a BauBVO)

- 7.1  Umgrenzung für private Stellplätze und Tiefgaragen
- 7.2 St Stellplatz privat
- 7.3 TGa Tiefgarage
- 7.4 Ga Garage

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 ▲ Garagenzufahrt, Zufahrt Tiefgarage
- 8.2  Satteldach mit Firstrichtung
- 8.3  Flachdach begrünt, Dachneigung max. 3°
- 8.4  Flachdach als Terrasse oder begrünt, Dachneigung 3°
- 8.5  Fassaden mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Schallschutz) gem. Festsetzungen durch Text, Nr. 3.1

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. 682 Flurstücksnummer
-  Bestand Hauptgebäude
-  Bestand Nebengebäude
- z.B. ② Parzellennummer
- Abbruch bestehender Gebäude
- Bestandsbaum außerhalb des Geltungsbereiches

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. Standorte der Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen:

Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gemäß Einschrieb im Bebauungsplan zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

2. Dächer:

Gebäude mit Satteldach:

- Symmetrisches Satteldach, Dachüberstand traufseitig max. 70 cm, giebelseitig max. 30 cm
- Schildwand am Gebäudeende möglich; Schildwandhöhe max. 20 cm über Dachfläche
- Anbauzone: Dachneigung wie Hauptbaukörper oder Flachdach, Dachneigung max. 3°
Dachdeckung Glas oder Blechdeckung

Gebäude mit Flachdach:

- Anbauzone: Flachdach oder Pultdach, Dachneigung max. 10°, Dachdeckung Beton, Glas oder Blechdeckung

Garagen mit Satteldach:

- Symmetrisches Satteldach, Dachneigung wie Hauptbaukörper

Garagen mit Flachdach:

siehe Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 8.3

3. Schallschutz

3.1 Passiver Schallschutz

Alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den mit Festsetzung durch Planzeichen, Nr. 8.5 gekennzeichneten Fassaden von Neu- oder Ersatzbauten belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigen-geräuschpegel $L_{Aeq} \sim 20$ 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.

3.2 Wärmepumpen

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel $LWA \leq 50$ dB(A)) 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)

4. Einliegerwohnung

In den Parzellen 1, 3 und 4 ist pro zulässige und errichtete Wohneinheit (Festsetzungen durch Planzeichen, Nr. 2.9) eine weitere zulässige, soweit die Wohnfläche 50m² nicht überschreitet.

C: HINWEISE DURCH TEXT

1. Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen für Gründung und Versickerung wird auf das Baugrundgutachten des Büros Geoplan, Osterhofen vom 28.02.2005 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden. Es wird empfohlen, zusätzlich für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

2. Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen.
3. 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.
4. 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.
5. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz umgehend der Stadt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
6. Leitungsanlagen
In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Deutschen Telekom und von Kabel Deutschland. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.
Im Falle des Abbruchs von Gebäuden ist spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse Gas, Wasser und Strom bzw. Demontage der Hausanschlusszähler zu stellen.
7. Die "Hinweise zur Planung von Fahrrad-Abstellanlagen" des ADFC sind zu beachten.

D: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Wasserwirtschaft
Anfallendes Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück selbst zu versickern.
2. Private Freiflächen
 - Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung notwendiger Wege, Zufahrten und Terrassen möglich.
 - Auf jedem Grundstück ist pro 200m² festgesetzter Grünfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der dritten Wuchsklasse (Stammumfang 16 - 18 cm) oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen (s. Hinweise zur Grünordnung, Nr. 1). Die durch Planzeichen als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzten Bäume bleiben hierbei unberücksichtigt.
 - Die Bepflanzung gemäß Festsetzungen durch Planzeichen, Nr. 6.1 sowie gemäß vorstehendem Pflanzgebot ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Wohnnutzung der Wohngebäude umzusetzen.
3. Baumpflanzungen
 - Bei Baum- und Heckenpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Hinweise zur Grünordnung, Nr. 1).
 - Pflanzqualitäten jeweils mindestens H 3xv StU 18-20.
 - Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig.
4. 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. 20-25cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen in gleichem Umfang zu ersetzen.
5. Einfriedungen
 - Zugelassen sind Maschendrahtzäune, sowie Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Lattung mit einer Höhe von max. 1,20m ohne Sockel und freiwachsende Hecken nur mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzliste).
 - Geschnittene Hecken sind als Einfriedungen unzulässig.

E: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Artenliste

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.

2. 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 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. Die ZTV-Vegtra Mü ist zu beachten. 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.

3. Versickerung

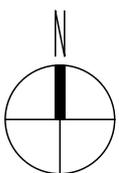
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist im Bereich des Bebauungsplanes durch Satzung verboten. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück trotzdem nicht möglich sein, kann mit den Stadtwerken ausnahmsweise und nur im Einzelfall auf Nachweis (z.B. durch ein geeignetes Bodengutachten) eine Sonderregelung getroffen werden, die das Einleiten von Niederschlagswasser in die Kanalisation erlaubt. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

4. Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden so weit 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.

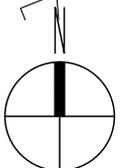
5. Gemäß den Vorgaben § 7 Abs. 2 Nr. 9 Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) ist ein Freiflächengestaltungsplan bei den Bauantragsunterlagen notwendig.

ÜBERSICHT



Maßstab 1:5000





Maßstab 1:500

Stand der Planunterlage: 21.02.2017