

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 :

Deckblatt Nr. 30 zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 07-85

"AULOH"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN
im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB

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. § 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 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 DURCH PLANZEICHEN



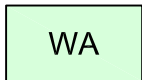
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes

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

II

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GR

Grundfläche max. in m²

GF

Geschoßfläche max. in m²

Zahl der Wohneinheiten

2 WE

max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude (Doppelhaus)

zusätzlich sind beim nördlichen Doppelhaus zwei Einliegerwohnungen unter 40m² Wohnfläche zulässig

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



Baulinie



Baugrenze



Firstlinie



Offene Bauweise



nur Doppelhäuser zulässig

Grünflächen

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



private Grünfläche

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN - WEITER

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)



zu pflanzender Baum

Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Stellplatz

Ga

Garage

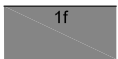


Zufahrt in Pfeilrichtung

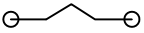


private Verkehrs- und Erschließungsfläche
nicht einzäunbar

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



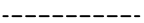
bestehende Gebäude
mit Hausnummer



bestehende
Grundstücksgrenzen

3456/1

Flurstücksnummer



Vorschlag einer
Grundstücksteilung



Abbruch baulicher Anlagen

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

1. **BEBAUUNG**

1.1. **GEBÄUDE**

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

1.1.1. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und Obergeschoß (II)

Wandhöhe an der Traufe max. 6,50 m, Firsthöhe max. 10,30 m
gemessen ab nächstgelegener Straßenoberkante zur Gebäudemitte
(DH-Nord zur Kanalstraße; DH-Süd zur Elbestraße)
Zulässige Dachform: Satteldach, Dachneigung: max 45°
Dächer der Hauptbaukörper in roten Ziegel oder Dachstein

Gauben und Quergiebel sind nicht zulässig;
Dachflächenfenster sind zugelassen

Dachüberstände:
Ortgang max: 0,30 m
Traufe max: 0,50 m

Kollektorflächen auf dem Hauptgebäude zur Solarenergienutzung zulässig

1.2. **GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**

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

1.2.1. Als Dachform für Garagen und Nebengebäude ist ausschließlich Flachdach 2% DN, extensiv begrünt, zulässig

1.2.2. Garagen und Nebengebäude sind ausschließlich auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung im Bebauungsplan zulässig.

1.2.3. Kollektorflächen auf Garagen und Nebengebäude sind nicht zulässig.

1.3. **TERRASSEN**

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

1.3.1. aneinander gebaute Überdachungen von Terrassen sind höhengleich zu errichten

1.4. **VERLEGUNG DER VERSORGUNGSLEITUNGEN**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.4.1. Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. für Wasser, Strom und Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

1.5. **IMMISSIONSSCHUTZ**

1.5.1. Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel LWA ≤ 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)

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT - WEITER

2. GRÜNORDNUNG

2.1. GESTALTUNG DES GELÄNDES

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

- 2.1.1. 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. Zulässig sind Geländeanschüttungen und -abgrabungen bis zu 50 cm. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig.

2.2. EINFRIEDUNGEN

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

- 2.2.1. Art: Holzzäune mit senkrechter Lattung; zwischen den Grundstücken sind auch Zäune aus Maschendraht zulässig;
- 2.2.2. Höhe: straßenseitige Begrenzung: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,0 m.
- 2.2.3. Hecken: Ebenso sind freiwachsende und geschnittene Hecken mit Gehölzen gemäß der Begründung beiliegenden Pflanzliste zulässig. Zu den Verkehrsflächen hin sind diese in geschnittener Form, bis max. 1,00 m zulässig. In den übrigen Bereichen entweder in geschnittener oder in freiwachsender Form. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 2.2.4. Sockel: nur ohne Sockel zulässig

2.3. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

2.3.1. Gehölzpflanzungen

Pro DHH ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der dritten Wuchsklasse (Stammumfang 16 - 18 cm) oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Die durch Planzeichen als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzten Bäume werden hierbei berücksichtigt. (Baumart gemäß der der Begründung beiliegenden Pflanzliste).

2.3.1. Pflanzgebot

Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Wohnnutzung der Wohngebäude herzustellen.

2.3.1. 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 innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25cm an derselben Stelle nachzupflanzen

2.4. VERSICKERUNG

- 2.4.1. Das Niederschlagswasser der Dachflächen, Verkehrs- und sonstigen Wegeflächen ist nach den aktuellen Regeln der Technik auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern außer wenn dies im Einzelfall aufgrund der dortigen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist.

2.5. BELÄGE

- 2.5.1. Die privaten Verkehrsflächen wie Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen, z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Kiesflächen zu befestigen.

D: HINWEISE DURCH TEXT

3.1. WASSERWIRTSCHAFT

Wasserdichte Bauweise

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

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. Grundwasserpegel der Umgebung sind in der Begründung unter Punkt 6.1. aufgeführt.

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>) erhältlich

3.2. BAUGRUND

Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

3.3. 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.

Erdwärme / Heizölverbrauchsanlagen

Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizölverbrauchsanlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen

3.4. DENKMALSCHUTZ

Es ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Art. 8 DSchG

Auffinden von Bodendenkmälern

1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.5. GRÜNORDNUNG

Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu

D: HINWEISE DURCH TEXT - WEITER

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.

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. 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.

Pflanzliste

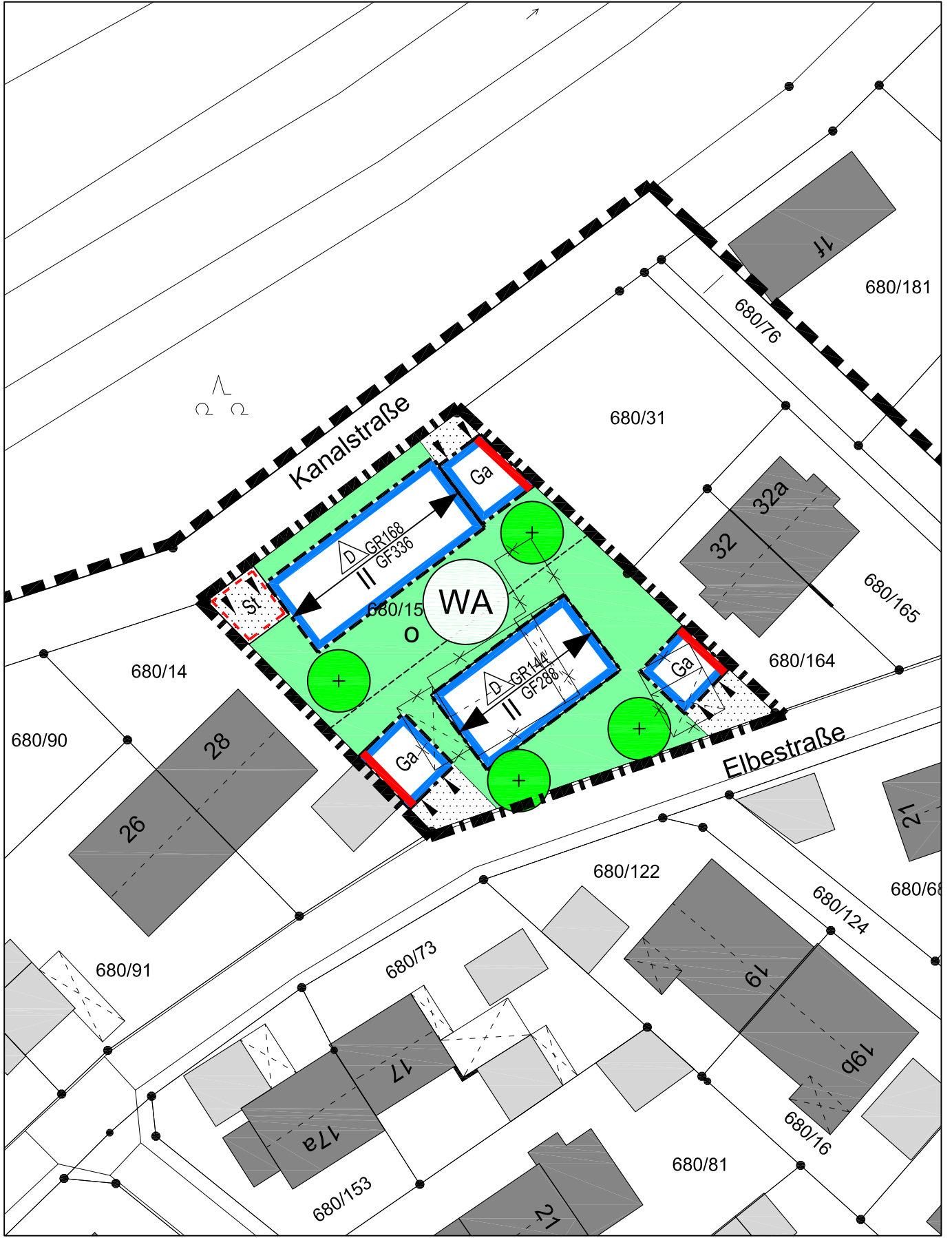
Es sind ausschließlich heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken gemäß Artenliste (siehe Anhang zur Begründung), abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten.

3.6. VER- UND ENTSORGUNGSTRASSEN

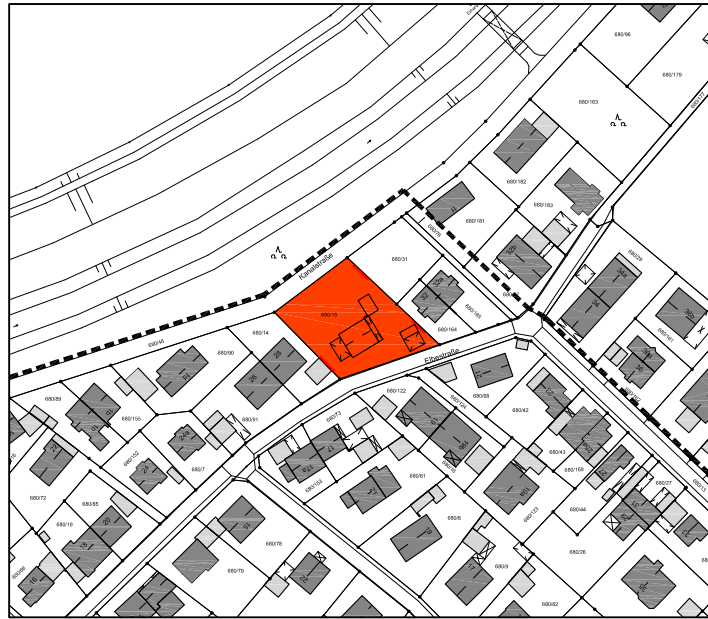
Hinweise der Telekom Deutschland GmbH

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 2500



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: 12 - 2016



Landshut, den 17.3.2017
Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

redaktionell geändert am: 30.6.2017