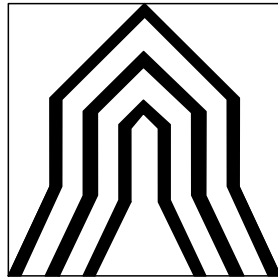


**Stadt  
Landshut**

BAUREFERAT  
AMT FÜR  
STADTENTWICKLUNG  
UND STADTPLANUNG



Planung

Schranner · Gewies · Architekten

Adlkofen/Landshut, den 14.06.2013, i.d.F. vom 27.01.2017, redaktionell geändert am 13.10.2017

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), § 1 Planzeichenverordnung - PlanZV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 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 § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

# **BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 05-74 "Moniberg Süd" Deckblatt Nr. 1**

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_  
Baureferat

Reisinger, Bauoberrat

Doll, 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 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 Dienst-  
zeiten 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.

# FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

---


### 1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes





### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet, , Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig
- 2.2 U max. 1 Vollgeschoss als Untergeschoss
- 2.3 I max. 1 Vollgeschoss
- 2.4 U+I max. 2 Vollgeschosse, davon ein Untergeschoss
- 2.5 GR z.B. 169 Grundfläche max. in m<sup>2</sup>, z.B. 169 m<sup>2</sup>
- 2.6 GF z.B. 213 Geschossfläche max. in m<sup>2</sup>, z.B. 213 m<sup>2</sup>







### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Baulinie
- 3.3  offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- 3.4  nur überdeckte Freibereiche zulässig

### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  Private Verkehrsfläche, nicht eingezäunt
- 4.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 4.3  Verkehrsberuhigter Bereich
- 4.4  öffentlicher Fußweg
- 4.4  Straßenbegrenzungslinie
- 4.5  Einfahrt Garage/Carport





### 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)








- 5.1  Private Grünflächen
- 5.2  Private Grünflächen, nicht eingezäunt
- 5.3  Öffentliche Grünfläche

## 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
- 6.2  Bestandsbäume zu erhalten
- 6.3  Bestandsbäume zu fällen
- 6.4  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

## 7. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- 7.1  Pultdach, Dachneigung max. 10°, Hochpunkt zwingend, Farbe grau, Dachüberstand Ortsgang max. 30 cm, Traufe und First max. 70 cm
- 7.2  Flachdach, begrünt, Dachneigung max. 3°
- 7.3  Flachdach, begehbare Dachterrasse oder begrünt, Dachneigung max. 3°
- 7.4  Gebäudeschnitte
- 7.5  Geländeschnitte
- 7.6  Abbruch bestehender Gebäude
- 7.7  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Höhenlinien Bestand, z.B. 470.0 Meter ü. N.N.
- z.B.  Parzellennummer
- z.B. 1162/3 Flurstücksnummer
-  bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
-  bestehende Stützwand

## 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 § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), 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. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig
2. Nebenanlagen  
außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
3. Höhenlage der Gebäude:  
Die Höhenlage der Gebäude üNN ist den Schemaschnitten zu entnehmen.
4. Einfriedungen  
Zulässig sind Holzzäune mit senkrechter Lattung ohne Sockel, sowie Metall- oder Drahtzäune ohne Sockel mit max. 1,20 m Höhe.  
Lebende Zäune: Freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zugelassen wie Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u.a.
5. Immissionsschutz  
Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel  $LWA \leq 50 \text{ dB(A)}$ ) 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)

## HINWEISE DURCH TEXT

---

1. Gebäude:  
Außenwände glatt verputzt und/oder Holzschalung. Es wird empfohlen, erdberührte Bauteile wasserdicht auszuführen. (z.B. weiße Wanne)
2. Erneuerbare Energien:  
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.
3. Baugrundgutachten:  
Die Ergebnisse und Empfehlungen des Baugrundgutachtens (Büro Geoplan vom 08.03.2005) sind zu beachten. Es wird außerdem empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Baugrundgutachten anfertigen zu lassen.
4. Leitungen und Baumstandorte:  
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.
5. Altlasten  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Dacheindeckung der abzubrechenden Lagerhalle aus Asbestzement besteht. Bei einem Abbruch ist außerdem zu prüfen, ob die Holzkonstruktion aus behandeltem Holz besteht.
6. 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.

# FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

---

1. Beläge  
Private Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen sind entweder in wassergebundener Bauweise (z.B. Schotterrasen, Kies) oder mit Pflasterbelägen herzustellen. Wohnstraßen sind als Asphaltstraßen auszuführen. Die öffentlichen Fußwege sind als Pflaster- oder Plattenbelag auszuführen.
2. Straßenraumgestaltung  
Begrünung des Straßenraumes und der öffentlichen Grünflächen gemäß Pflanzschemata.
3. Private Grünflächen  
Pro angefangene 200m<sup>2</sup> private Grünfläche 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 bleiben hierbei unberücksichtigt. Die Bepflanzung gemäß vorstehendem Pflanzgebot ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Wohnnutzung der Wohngebäude umzusetzen.
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 in der selben Anzahl zu ersetzen.
5. Versickerung  
Die Versickerung von Niederschlagswasser ist unzulässig.

# HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

---

1. Baumstandorte und Baumschutz  
Standorte für Bäume in den privaten Grünflächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m<sup>2</sup> 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.
2. Bodendenkmäler  
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind umgehend der Stadt Landshut bzw. dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
3. 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 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.

#### 4. Damwild

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gebiet derzeit ein Damwildgatter besteht. Bis zur Auflösung des Gatters kann es durch röhrende Hirsche zur Brunftzeit zu Lärmbelästigung kommen.

#### 5. Wasserhaushalt

Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten. Je m<sup>2</sup> überbauter oder versiegelter Fläche sind 15l Retentionsvolumen auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen. Dabei ist eine konstante Ablaufdrosselung von 1,0 l/s vorzusehen. Bei Planung und Bau der geforderten privaten Regenwasserretentionsanlagen ist weiterhin darauf zu achten, dass der Zulauf zum Mischwasserkanal rückstaufrei erfolgen muss (z.B. Ablauf über der Rückstauenebene), um eine Kontamination des gesammelten Niederschlagswassers mit Schmutzwasser zu verhindern.

#### 6. Pflanzliste

##### **Artenliste zur Gehölzauswahl in den privaten Grünflächen**

Die mit \* gekennzeichneten Ziergehölze sind vor allem im engeren Umfeld der Gebäude zu verwenden.

Großbäume : Verwendung als Solitär, mind. H 4xv D.B. 18-20

Esche *Fraxinus excelsior*

Spitz-Ahorn *Acer platanoides*

Walnuß *Juglans regia*

Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*

Stiel-Eiche *Quercus robur*

Winter-Linde *Tilia cordata*

Berg- Ahorn *Acer pseudoplatanus*

Obstbäume, Hochstämme mind. StU 12/14 und Kleinbäume, als Hochstämme H 3xv STU 18-20 oder

Heister Höhe mind. 125 cm

Zierkirsche *Prunus serrulata* 'Kanzan'

Feld-Ahorn *Acer campestre*

Chinesische Birne\* *Pyrus calleryana* 'Chanticleer'

Sand-Birke *Betula pendula*

Eberesche *Prunus aucuparia*, oder Sorte 'Edulis'

Zierapfel\* *Malus* in Sorten

Mehlbeere *Sorbus aria*, oder Sorten 'Magnifica' oder 'Majestica'

Vogel-Kirsche *Prunus avium*

Elsbeere *Sorbus torminalis*

gefüllt blühende Vogel-Kirsche\* *Prunus avium* 'Plena' Obstbäume in Sorten

Sträucher, v. Str. mind. 5 Triebe 60-100 cm

Kupfer-Felsenbirne \* *Amelanchier lamarckii*

Pfeifenstrauch \* *Philadelphus coronarius*, *Philadelphus virginialis*

Sauerdorn *Berberis vulgaris*

Trauben-Kirsche *Prunus padus*

Kornelkirsche *Cornus mas*

Schlehe *Prunus spinosa*

Blut-Hartriegel *Cornus sanguinea*

Echter Kreuzdorn *Rhamnus catharticus*

Hasel *Corylus avellana*

Wild-Rosen *Rosa* in Arten (nur heimische Arten)

Weiß-Dorn *Crataegus monogyna*

Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*

Sternchenstrauch (Deutzie) \* *Deutzia x magnifica*

Gemeiner Flieder\* *Syringa vulgaris* in Sorten

Pfaffenhütchen *Euonymus europaea*

Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

Goldglöckchen \* *Forsythia intermedia*

Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*

Faulbaum *Frangula alnus*

Weigelia\* *Weigela florida*

Kolkwitzie \* *Kolkwitzia amabilis*

Bereensträucher in Sorten

Gemeine Heckenkirsche *Lonicera xylsteum*

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung. Spanndrähte oder Klettergerüste sind als Kletterhilfen vorzusehen.

Kletterpflanzen mind. 3xv Co. 100-150 cm

Schlänger/Ranker für Spanndrähte, relativ starkwüchsig :

Kiwi\* *Actinidia chinensis*, oder Sorte 'Weiki'

Pfeifenwinde *Aristolochia macrophylla*

Gemeine Waldrebe *Clematis vitalba*

Hopfen *Humulus lupulus*

Jelängerjelieber *Lonicera caprifolium*

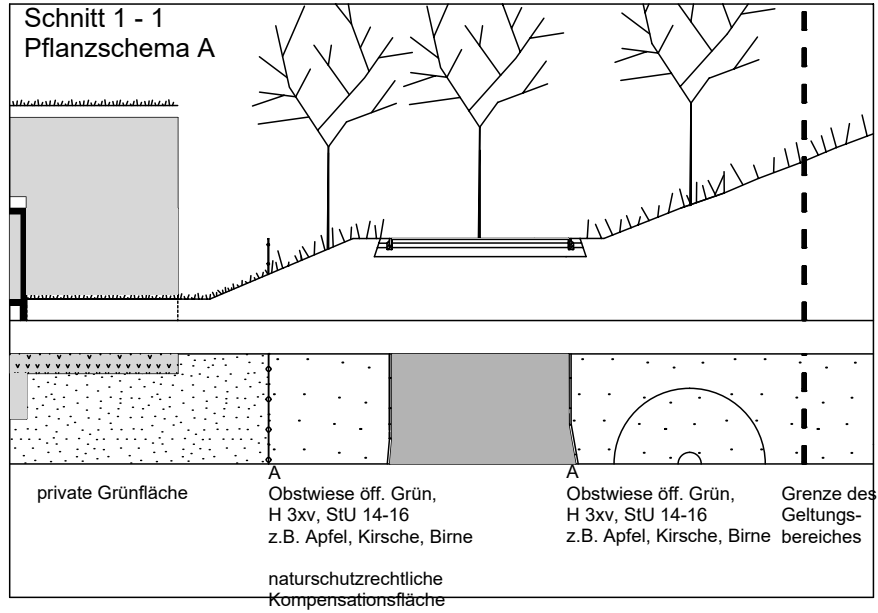
Schling-Knöterich *Polygonum aubertii*

für Klettergerüste, schwachwüchsiger, nur an geschützten Südseiten :

Kletterrosen *Rosa* in Sorten

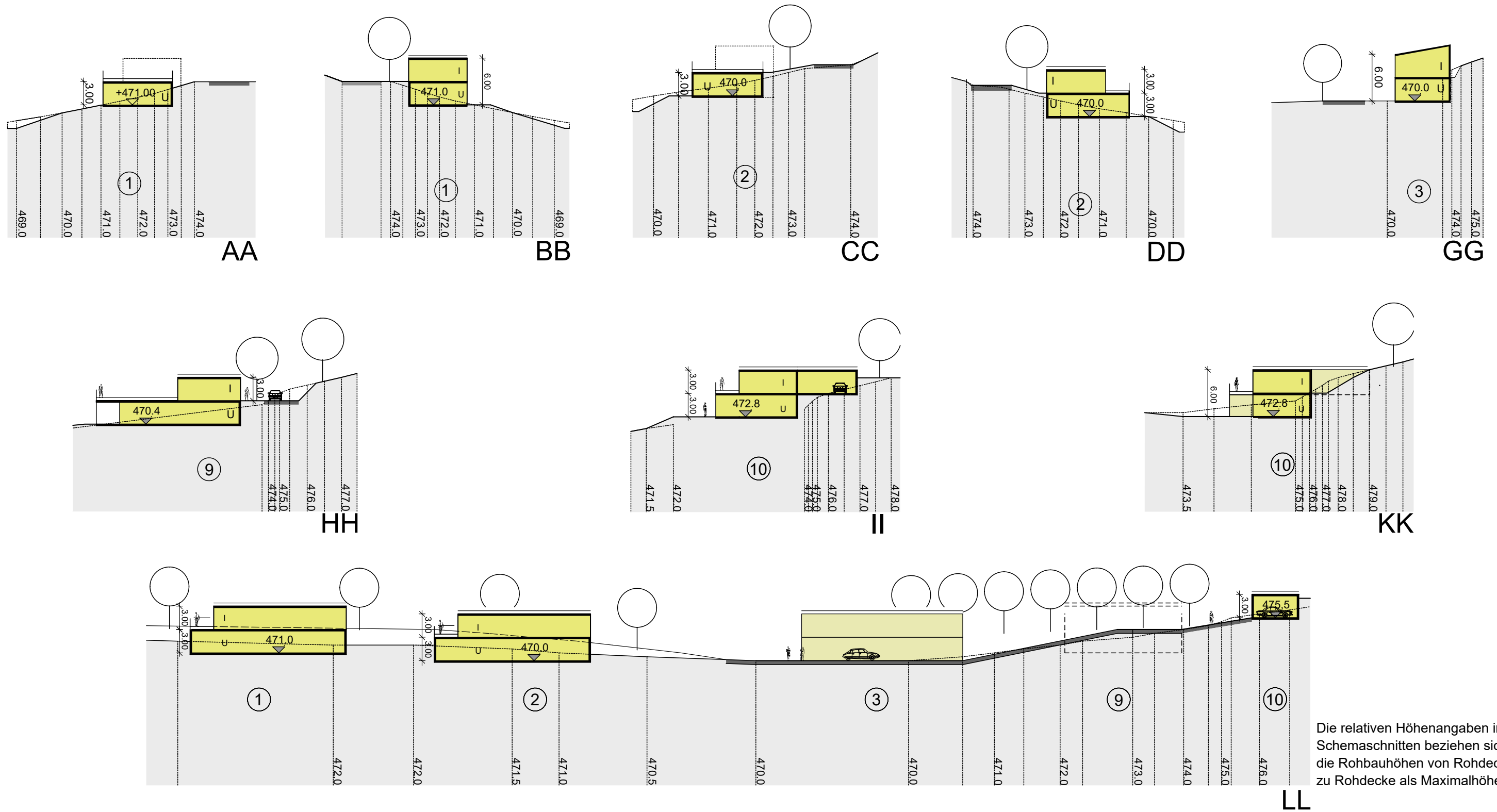
Echter Wein (Wein-Rebe) *Vitis vinifera*

# FESTSETZUNGEN DURCH PFLANZSCHEMATA





# FESTSETZUNGEN DURCH SCHEMASCHNITTE



Die relativen Höhenangaben in den Schemaschnitten beziehen sich auf die Rohbauhöhen von Rohdecke zu Rohdecke als Maximalhöhe!




 Lageplan M 1:500