

Planung

Schranner . Gewies . Architekten

lab landschafts.architektur brenner

Entwurf

Adlkofen/Landshut, den 23.06.2003, i.d.F. vom 27.10.2017, redaktionell geändert am 22.03.2018

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 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 NR. 07-83/1b

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

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 20.04.2018  
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

Reisinger  
Bauoberrat

Landshut, den 20.04.2018  
Baureferat

Doll  
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am 23.06.2003 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 16 am 07.06.2004 bekanntgemacht.

Landshut, den 20.04.2018

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am 27.10.2017 gebilligt und hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2017 bis 12.01.2018 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 26 am 20.11.2017 bekanntgemacht.

Landshut, den 20.04.2018

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am 22.03.2018 den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Landshut, den 20.04.2018

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

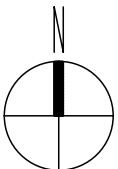
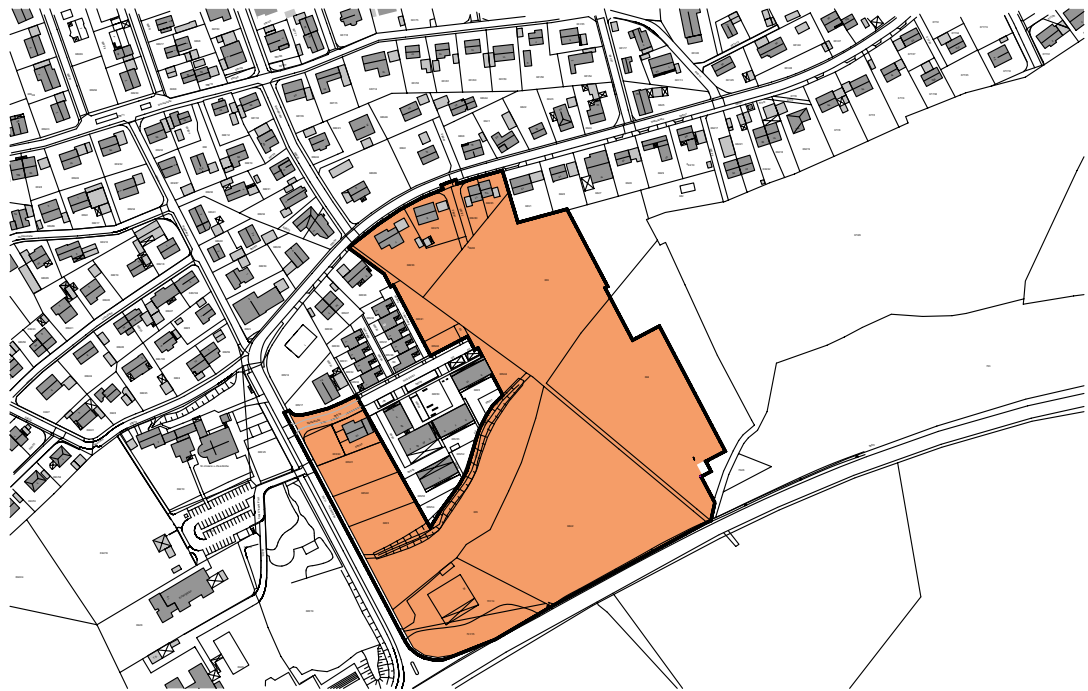
Landshut, den 20.04.2018

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.

# ÜBERSICHT

---



Maßstab 1:5000

# A: FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

---

### 1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)







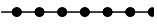
---

- 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
-  Mischgebiet, Teilgebiet 1  
zulässig sind ausschließlich Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 5 BauNVO;  
Bordelle sind unzulässig
-  Mischgebiet, Teilgebiet 2  
zulässig sind ausschließlich Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 2, 3, 4 und 7 BauNVO;  
Bordelle sind unzulässig
-  sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung:  
Wohnheim für erwachsene Menschen mit geistiger Behinderung
- 2.2 NR Nebenraumzone, auch für Wintergärten und gedeckte Freibereiche nutzbar, Wandhöhe bzw. Traufwandhöhe max. 3,00 m ab OK fertige Straßenoberfläche
- 2.3  Anbauzone für Wintergärten, gedeckte Freibereiche, Wandhöhe max. 3,00 m ab OK fertige Straßenoberfläche
- 2.4  Anbauzone für Balkone; Balkonüberdachungen sind zulässig
- 2.5 z.B. II Anzahl Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. 2 Vollgeschosse
- 2.6 GR z.B. 220 Grundfläche max. in m<sup>2</sup>
- 2.7 GF z.B. 440 Geschossfläche max. in m<sup>2</sup>
- 2.8 WH z.B. 6,50m zul. Wandhöhe ab OK Erschließungsstraße in Höhe Gebäudemitte
- 2.9 TWH z.B. 6,00m zul. Traufwandhöhe ab OK Erschließungsstraße in Höhe Gebäudemitte
- 2.10 z.B. 2 WE Anzahl der max. zul. Wohneinheiten pro Parzelle
- 2.11  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze










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

---

- 3.1  Baulinie
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- 3.4  offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- 3.5  offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig




## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 4.1 |  | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| 4.2 |  | Straßenverkehrsfläche   |
| 4.3 |  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich            |
| 4.4 |  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkplätze                |
| 4.5 |  | öffentlicher Fuß- und Radweg  |
| 4.6 |  | öffentlicher Fußweg   |
| 4.7 |  | private Verkehrsflächen   |
| 4.8 |  | private Verkehrsflächen: Privatweg  |
| 4.9 |  | Eigentümerweg   |


## 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- |     |   |                                       |
|-----|---|---------------------------------------|
| 5.1 |   | private Grünflächen                   |
| 5.2 |  | private Grünflächen, nicht einzäunbar |
| 5.3 |  | öffentliche Grünflächen               |



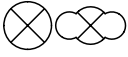





## 6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald


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

- |     |   |                               |
|-----|---|-------------------------------|
| 6.1 |  | Fläche für die Landwirtschaft |
|-----|---|-------------------------------|

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


(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 7.1 |  | Bäume/Sträucher/Hecke zu pflanzen (siehe Hinweise zur Grünordnung, Nr. 1)   |
| 7.2 |  | Bäume/Sträucher zu erhalten   |
| 7.3 |  | Bäume/Sträucher zu entfernen  |
| 7.4 |  | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. Festsetzung durch Text, Nr. 5.1          |
| 7.5 |  | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. Festsetzung durch Text, Nr. 5.2          |
| 7.6 |  | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. Festsetzung durch Text, Nr. 5.3          |
| 7.7 |  | Eingriffszuordnung: Ausgleichsflächen für Erschließungsanlagen nach Art. 5a Abs. 2 Nrn. 1 und 2 KAG                                     |
| 7.8 |  | Eingriffszuordnung: Ausgleichsflächen für öffentliche Flächen, die nicht Erschließungsanlagen nach Art. 5a Abs. 2 Nrn. 1 und 2 KAG sind |

7.9  Eingriffszuordnung: Ausgleichsflächen für private Flächen


## 8. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

8.1  Standort für Abfall am Tag der Leerung

## 9. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 21a BauBVO)


9.1  Umgrenzung für private Stellplätze und Tiefgaragen

9.2 St Stellplatz privat


9.3 TGa Tiefgarage

9.4 Ga Garage, Wandhöhe bzw. Traufwandhöhe max. 3,00m


## 10. Sonstige Planzeichen

10.1  Schallschutzwand H= 4,0 m zwingend (ab OK Kreisstraße in Höhe Grenze zwischen Parzelle 29 und 30)


10.2  Schallschutzmaßnahmen entsprechend textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 (immer)


10.3  Schallschutzmaßnahmen entsprechend textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 (nur wenn die Parzellen 29-34 nicht vollständig realisiert sind)

10.4  Garagenzufahrt, Zufahrt Tiefgarage

10.5  Wasserfläche bzw. Bachbett

10.6  Satteldach mit Firstrichtung, Dachneigung 15° - 20°,

10.7  Flachdach begrünt, Dachneigung max. 3°

10.8  Flachdach als Terrasse oder begrünt, Dachneigung max. 3°

10.9 ~~z.B. 1,75~~ Maßangabe in Metern

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

--- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

○—○ bestehende Grundstücksgrenzen


z.B. 682 Flurstücksnummer

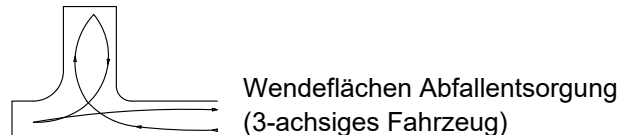
 Bestand Hauptgebäude

 Bestand Nebengebäude

z.B. ② Parzellennummer

 Rampe

 Altlastenverdachtsfläche



## 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 § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gem. Einschrieb im Bebauungsplan zulässig. Abweichend hiervon sind Fahrradstellplätze auch in den privaten Grünflächen zulässig.
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.
3. Für das MI2 wird festgesetzt, dass die private Verkehrsfläche höchstens 1600 m<sup>2</sup> betragen darf.
4. 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 + Nebenraumzone: Dachneigung wie Hauptbaukörper oder Flachdach, Dachneigung max. 3°, in Az1 auch als Balkon ohne Überdachung zulässig.
  - Gebäude mit Flachdach:
    - siehe Festsetzung durch Planzeichen 10.7.
    - Anbauzone: Flachdach oder Pultdach, Dachneigung max. 10°.
  - Garagen mit Satteldach:
    - Symmetrisches Satteldach, Dachneigung wie Hauptbaukörper
  - Garagen mit Flachdach:
    - siehe Festsetzungen durch Planzeichen, Nrn 10.7 und 10.8.
5. Schallschutz
  - 5.1 Passiver Schallschutz

Alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den im Plan gemäß Ziffer 10.2 der Festsetzungen durch Planzeichen 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 Eigengeräuschpegel LAFeq ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Solange die Wohnbaukörper und die Schallschutzwand auf den Parzellen 29 - 34 nicht vollständig realisiert sind, gilt dies zusätzlich auch für die im Plan gemäß Ziffer 10.3 der Festsetzungen durch Planzeichen gekennzeichneten Fassaden. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind. Zusätzlich sind - unabhängig von obiger Festsetzung - alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (im Sinne der DIN 4109) von Gebäuden auf den Parzellen 29 bis 34 so anzuordnen, dass deren Belüftung über Außenwandöffnungen in den straßenabgewandten Fassaden erfolgen kann (Nord-, West-, Ostfassade).
  - 5.2 Lärmschutzwand

Vor Beginn der Wohnnutzung in den Parzellen 29 bis 34 ist die gem. Festsetzung durch Planzeichen, Nr. 10.1 festgesetzte Schallschutzwand in der jeweiligen Parzelle in vollem Umfang zu errichten. Die Wand ist fugendicht und witterungsbeständig auszuführen und muss eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.
  - 5.3 Zulässigkeit von Außenwohnbereichen

Im Anschluss an die Süd- und Ostfassade des Gebäudes auf Parzelle 28 dürfen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) entstehen.
  - 5.4 Schallschutznachweis nach DIN 4109

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2016) zu erfüllen.
  - 5.5 Nutzungseinschränkung im Mischgebiet MI 2 und im SO:

Im MI 2 ist der Betrieb während der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr unzulässig. Ebenso ist der Lieferverkehr (Anlieferung/Abholung) im SO in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr unzulässig.
  - 5.6 Wärmepumpen

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, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) nicht überschreiten:  
Immissionsorte im WA und SO: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A); nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)  
Immissionsorte im MI: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 54 dB(A); nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 39 dB(A)
6. Sozialer Wohnungsbau

Auf den Parzellen 26 und 40 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Gleiches gilt für 378 m<sup>2</sup> Geschossfläche der Parzelle 23.
7. Einliegerwohnung

Für die Parzellen 1-22, 29-34, 35-38 und 43-46 ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn ihre Wohnfläche weniger als 40 m<sup>2</sup> beträgt.
8. Stellplatzsatzung

Abweichend von den Maßgaben der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Landshut vom 04.05.2015, bekanntgemacht am 11.05.2015 sind für das sonstige Sondergebiet (Festsetzung durch Planzeichen, Nr. 2.1) 14 Stellplätze notwendig. Die Anzahl der Fahrradstellplätze wird dort auf 12 festgesetzt.

## 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 Heizölverbrauchsanlagen 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  
Im und 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.
7. Landwirtschaftliche Immissionen.  
Gelegentliche Immissionen aus organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubentwicklung, herrührend von der landwirtschaftlichen Nutzung der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sind nicht ausgeschlossen. Diese werden als hinnehmbar eingestuft.
8. Altlasten.  
Die Flurstücke 701/14 und 701/15, Gem. Frauenberg sind als Altlastenverdachtsflächen unter der Nummer K26100184 im „Altlastenkataster“ gespeichert. Um die Grundstücke aus dem Altlastenkataster austragen zu können, muss der Nachweis erbracht werden, dass keine im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes relevanten Schadstoffbelastungen im Untergrund verbleiben. Hierfür ist im Falle des Rückbaus der Tankanlagen und der Werkstattgebäude dieser durch einen Gutachter fachtechnisch zu begleiten. In nutzungsspezifischen Verdachtsbereichen für Schadstoffeinträge (u.a. Bereich Tankstelle, Erdtanks, Werkstattgruben) ist die Belastungssituation nach einem Rückbau durch die laborchemische Untersuchung von Sohl- und Randproben nachzuweisen. Es ist davon auszugehen, dass Teile der Infrastruktur durch die Nutzung kontaminiert sind. Der Rückbau dieser ist daher ebenfalls durch einen Gutachter zu begleiten. Es gelten für den Rückbau die Vorgaben der Arbeitshilfe „Kontrollierter Rückbau - Kontaminierte Bausubstanz, Erkundung, Bewertung, Entsorgung“ des bayerischen Landesamtes für Umweltschutz. Über den Rückbau der Gebäude und die Beweissicherungsmaßnahmen zum Nachweis der „Altlastenfreiheit“ ist ein aussagekräftiger Bericht vorzulegen. Auf der Grundlage dieses Berichtes wird über einen Austrag aus dem Altlastenkataster unter Beteiligung der Fachstellen entschieden.
9. Erschließung Parzellen 4, 6 und 8.  
Die Erschließung der Parzellen 4, 6 und 8 ist durch den jeweiligen Eigentümer eigenverantwortlich rechtlich zu sichern.

## D: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

---

1. Wasserwirtschaft  
Anfallendes Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück über die Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern.
2. Öffentliche und private Freiflächen
  - Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung notwendiger Wege, Zufahrten und Terrassen möglich.
  - Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesen- bzw. Rasenfläche mit Baumpflanzungen zu entwickeln und zu pflegen.
  - Die öffentlichen Stellplätze sowie die Mehrzweckstreifen in den verkehrsberuhigten Bereichen sind in wasser-durchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen.
3. Baumpflanzungen  
Pro 200m<sup>2</sup> privater Grünfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (siehe Hinweise zur Grünordnung, Nr. 1) 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 von standortgerechten heimischen Gehölzen (siehe Hinweise zur Grünordnung, Nr. 1) in gleichem Umfang zu ersetzen.

#### 5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1 Die gem. Festsetzung durch Planzeichen, Nr. 7.4 festgesetzten Flächen sind als feuchter Graben mit Gehölzbewuchs weiterzuentwickeln. Die Flächen sind zudem für eine langfristige Reaktivierung des Gerinnes zu sichern.

5.2 Die gem. Festsetzung durch Planzeichen, Nr. 7.5 festgesetzten Flächen sind als feuchter Graben mit Gehölzpflanzungen sowie in den Randbereichen als Extensivwiese zu entwickeln. Die Flächen sind zudem für eine langfristige Reaktivierung des Gerinnes zu sichern.

5.3 Die gem. Festsetzung durch Planzeichen, Nr. 7.6 festgesetzten Flächen sind als Extensivwiese mit Gehölzbestand zu entwickeln.

#### 6. Einfriedungen

- Zugelassen sind Maschendrahtzäune, sowie Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Lattung mit einer Höhe von max. 1,20m ohne Sockel und Hecken nur mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Hinweise zur Grünordnung, Nr. 1).

## 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. Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung des Spielplatzes auf Pflanzen zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 als giftig gekennzeichnet wurden.

#### 2. 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.

#### 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. 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.

#### 5. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden 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..

