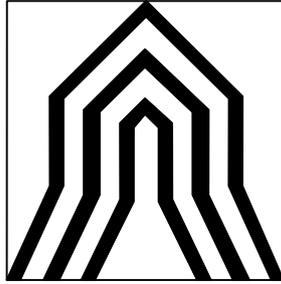


**Stadt  
Landshut**

AMT FÜR  
STADTENTWICKLUNG  
UND STADTPLANUNG



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 §. 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145) 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:

## Deckblatt Nr. 5 zum **BEBAUUNGSPLAN NR. 03-8**

"Nördlich Wolfgangsiedlung - westlich Altdorfer Straße"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN  
im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den  
Baureferat  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den  
Baureferat

Reisinger  
Bauoberrat

Doll  
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Änderung 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. 10 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 .....

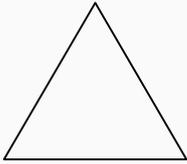
Oberbürgermeister

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.



Norden

1:1000

1884

Flächenanforderung für Straßensicherheitsstreifen  
B GP DN 090 090  
mit Schutzstreifen Breite 1,5 m



# A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Deckblattes

## Art und Maß der baulichen Nutzung



Urbane Gebiete  
(§ 6a BauNVO)

GR Grundfläche max. in m<sup>2</sup>

GF Geschoßfläche max. in m<sup>2</sup>

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern

z. B: IV z. B: 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze



4 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g

Geschlossene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Straßenbegrenzungslinie



Fuß- / Radweg



Privatweg wasserdurchlässig



Einfahrt / Ausfahrt TGa

ö öffentlich

Pr privat

## 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  
Versorgungsanlagen



Elektrizität, Trafostation



Container-/ Abfallbehälterstandort  
nicht zulässig sind Altglascontainer

## Grünflächen

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



private Grünfläche



privater Spielplatz



Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün

## 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



zu pflanzender Baum 2. Ordnung privat (Festsetzung 2.2.2.)



zu pflanzender Strauch



zu erhaltender Baum



Baumbestand (außerhalb des Geltungsbereichs)



Baum zu entfernen

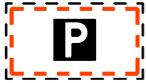
## Sonstige Planzeichen

### Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Stellplätze, privat



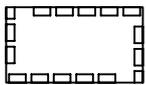
Stellplätze, öffentlich



Fahrräder, Müll, Garage, Carports - eingeschossige Überdachung zulässig



Tiefgarage - im Rampenbereich eingeschossige Überdachung zulässig



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

## Sonstige Festsetzungen

FD Flachdach, Dachneigung 1 bis 3 %, extensiv begrünt

DT 171 Dachterrasse, maximal zulässige Fläche 171 m<sup>2</sup>



Müllstandort für den Tag der Abholung, privat

B Bushaltestelle



Wand Wertstoffsammelstelle



Stützwand Niveausprünge

WH<sub>max</sub> Traufwandhöhe maximal

SW<sub>max</sub> Stützwandhöhe maximal



Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz  
(siehe 5. der Satzung)



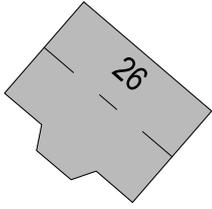
Rampe/Treppe



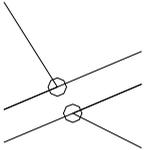
Durchgang

## B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Gebäude  
mit Hausnummer



bestehende  
Grundstücksgrenzen

1875/325

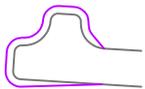
Flurstücksnummer

Gebäude 3

Gebäudenummerierung



Zufahrt zu entfernen



Wendeanlage für PKW



Schnittlinie

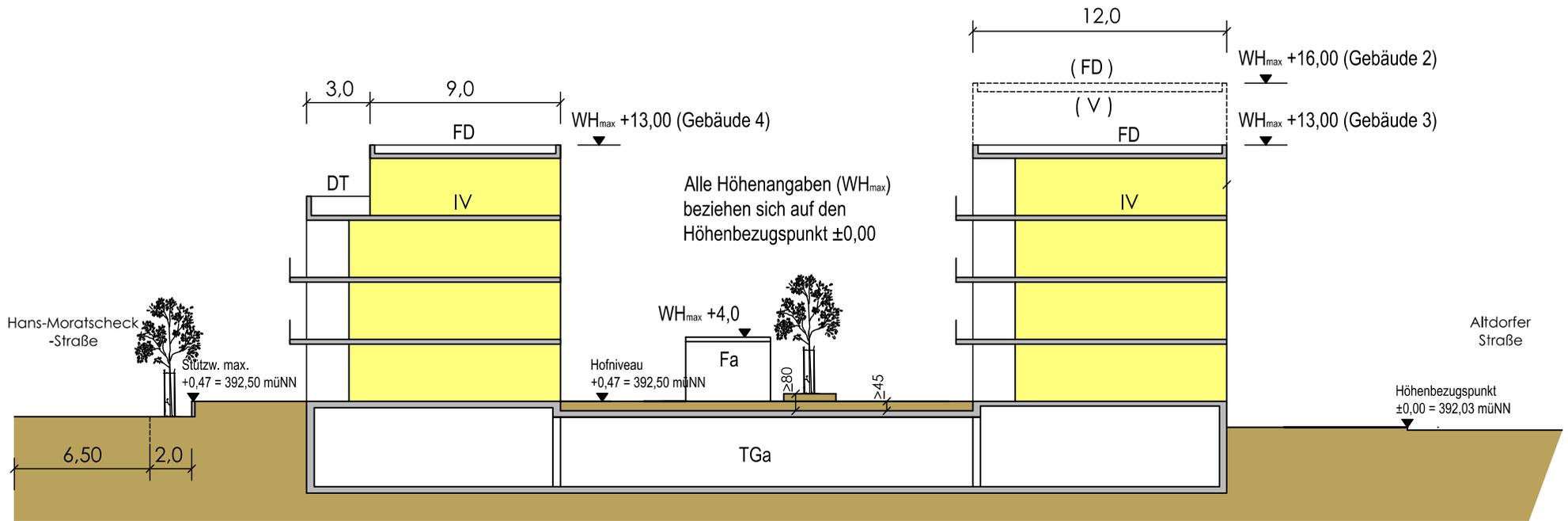


Feuerwehr Fahrspur nach DIN 14090 / Aufstellflächen

Die Flächen sind sickerfähig zu gestalten, z. B. durch Rasengittersteine  
Die Gestaltung der Flächen ist einheitlich auszuführen.



Abwasserleitung, unterirdisch der Stadt Landshut  
B EP DN 600 900 mit Schutzstreifen beidseitig 1,5 m  
(siehe Hinweise durch Text, Leitungsanlagen)



## 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 § 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. **Urbanes Gebiet (MU)**

- 1.1. Das Gebiet wird als „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass von den zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe die Nutzung Bordelle nicht zugelassen wird.  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht zugelassen werden.
- 1.2. Es wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss der Gebäude 1 bis 3 mindestens 10% der Gesamtgeschossfläche der Hauptbaukörper mit gewerblicher Nutzung zu errichten sind.  
Im Gebäude 1 und im Erdgeschoss von Gebäude 2 sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig. Die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss von Gebäude 3 sind zusammenhängend im Anschluss an Gebäude 2 zu errichten. In den Obergeschossen sind nur Wohnnutzungen zulässig.
- 1.3. Flachdach: Dachneigung 1 bis 3 %.  
Kollektorflächen auf dem Hauptgebäude zur Solarenergienutzung sind zulässig.
- 1.4. Die Baugrenze darf im Bereich von Loggien um 0,80 m überschritten werden.
- 1.5. Im Bereich der Haupteingänge sind Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.6. Zahl der Wohneinheiten  
Die Anzahl der Wohneinheiten wird wie folgt begrenzt:  
Gebäude 2 und 3 – zusammen maximal 52 Wohneinheiten  
Gebäude 4 – maximal 32 Wohneinheiten
- 1.7. Es wird festgesetzt, dass im MU nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB 50% der Wohnbauflächen so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.
- 1.8. Aufschiebend bedingtes Baurecht  
Die Aufnahme der Wohnnutzung in Gebäude 4 ist erst dann zulässig, wenn das als Lärmschutzbebauung vorgesehene Gebäude 3 vollständig errichtet ist.  
Ein Abbruch von Gebäude 3 ist erst zulässig, wenn in Gebäude 4 keine Wohnnutzung mehr gegeben ist.

# C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 2. Grünflächen

### 2.1. Anpflanzungen

#### 2.1.1. Artenauswahl zur Neupflanzung

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit Pflanzen gemäß Artenliste für Gehölzpflanzungen (teil der Begründung) sowie der Festsetzungen 2.1.2.1. bis 2.1.2.3. in den ausgewiesenen Grünflächen durchzuführen.

#### 2.1.2. Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

##### 2.1.2.1. Mindestpflanzgröße bei Bäumen im öffentlichen und privaten Grün (Straßenraum):

Hochstamm, 3 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang, mit Drahtballierung  
Siehe Artenauswahl 'Laubbäume' (im Anhang zur Begründung)

##### 2.1.2.2. Mindestpflanzgröße bei kleinkronigen Bäumen (Innenhof, Müll, Umgriff TG):

Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, mit Drahtballierung  
Siehe Artenauswahl 'kleinkronige Bäume u. Obstbäume' (im Anhang zur Begründung)

##### 2.1.2.3. Mindestpflanzgröße bei Sträuchern:

Strauch; 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, 3 Stück je laufender Meter,  
mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Siehe Artenauswahl 'Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke' (im Anhang zur Begründung)

#### 2.1.3. Pflanzdichte und Pflanzraum

Zur Sicherstellung eines optimalen Pflanz- und Anwachsergebnisses der Bäume im Geltungsbereich des BP sind Richtlinien, Empfehlungen und Gesetze zum richtigen Umgang mit Straßenbäumen, insbesondere zur Vorbereitung des Baumstandortes, zur Pflanzung des Baumes sowie zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, unbedingt zu beachten und anzuwenden (vgl. Aufstellung „Gesetze und Richtlinien für Gehölzpflanzung im Siedlungsbe- reich“ im Anhang Artenliste). Die Verwendung von durchwurzelungsfähigem Baums substrat (nach „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“, kurz "ZTV-Vegtra-Mü"), bedarfsgerecht je nach Baumstandort, unter Gel. OK wird festgesetzt.

#### 2.1.4. Begrünung Nebengebäude

Nebengebäude (z.B. Müllsammelstelle, Fahrradunterstände) sind zu begrünen. Zu diesem Zweck ist je Gebäude bzw. vorgesehenen Fassadenanteil eine Pflanze der 'Artenliste für Gehölzpflanzungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen' mit mindestens einem Quadratmeter Pflanzfläche zu pflanzen; für nicht selbstklimmende Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen.

### 2.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die öffentlichen und privaten Grünflächen im Geltungsbereich werden folgende Vorschriften für Anpflanzungen, Pflanzpflichten und Bindungen für Bepflanzungen sowie Maßnahmen festgesetzt:

#### 2.2.1. Öffentliche Grünflächen / Straßenraum / Stellplätze

Die durch Planzeichen festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste für Gehölzpflanzungen (im Anhang der Begründung zum BP/GOP) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

An den Erschließungsstraßen und Stellplätzen wird die Pflanzung der durch Planzeichen festgesetzten Bäume der Artenauswahl 'Laubbäume' (im Anhang der Begründung zum BP/GOP) vorgeschrieben. Von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten der Straßenbäume kann in geringen Umfang abgewichen werden, jedoch muss der einheitliche Charakter der straßenbegleitenden Baumpflanzungen erhalten bleiben.

Im Nordosten entlang des FW/RW nebst Altdorfer Straße ist eine durch Planzeichen festgesetzte blickdichte Strauchpflanzung (mind. 2-reihig) mit Straucharten der Artenauswahl 'Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke' (im Anhang zur Begründung / GOP) umzusetzen.

## C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 2.2.2. Private Grünflächen

Die durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenauswahl für Gehölzpflanzungen (im Anhang der Begründung zum BP/GOP) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten der Bäume (Innenhof, über TG) kann in geringen Umfang abgewichen werden, jedoch muss der Charakter einer lockeren Baumpflanzung orientiert an der Wegeverbindung erhalten bleiben.

Im rückwärtigen Bereich (Innenhof auf der Tiefgaragendecke) wird die Pflanzung der durch Planzeichen festgesetzten Bäume der Artenauswahl 'kleinkronige Bäume' vorgeschrieben.

Die Pflanzung von Sträuchern (Laubgehölze) der Artenauswahl für 'Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke' (im Anhang der Begründung zum BP/GOP) zur Gliederung / Aufwertung der privaten Grünflächen ist zulässig.

### 2.2.3 Pflanzgebot

Die gemäß Nr. 2.2.2 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Wohnnutzung bzw. der Wohngebäude herzustellen.

### 2.2.4 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 innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung von Arten der Artenauswahlliste für Gehölzpflanzungen (im Anhang zum BP/GOP) zu ersetzen.

### 2.3. Tiefgaragenüberdeckung

Tiefgaragen sind mit einer Überdeckung (Kies/Substrat/Humus) von mindestens 45 cm gemessen ab Oberkante Rohdecke auszuführen. Bei Baumpflanzungen muss die Mindeststärke der Vegetationstragschicht 80 cm ab Oberkante Rohdecke betragen. Die Übergänge sind zu gestalten, im Bereich der Wegeführung durch Betonringe mit Sitzgelegenheiten, im Bereich der eingeschossigen Nebenbaukörper durch Anböschchen.

Für Baumpflanzungen auf der TG muss ein gehölzspezifisch ausreichend dimensionierter, durchwurzelungsfähiger, Substratkörper (Substrat nach „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“, kurz "ZTV-Vegtra-Mü") gewährleistet sein.

### 2.4. Versickerung

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Um Schadstoffeinträge aus der Oberflächenversickerung zu unterbinden, ist das Regenwasser über reinigende Oberbodenpassagen zu versickern sofern entsprechende Flächen zu Verfügung stehen. Schachtversickerung ist nicht zulässig.

## C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 3. Einfriedung

- 3.1. Einfriedungen sind unzulässig mit Ausnahme der in Festsetzung 3.2. und 3.3. genannten Punkte.
- 3.2. Als Abschluss der privaten Gartenflächen von Gebäude 4 zur Hans-Moratscheck-Straße hin ist eine Hecke zulässig, Höhe max. 2,00 m, Arten nach Artenliste.
- 3.3. Die Hecke ist zur Grundstücksseite hin mit einem Metallzaun (Maschendraht oder Stabgitter) als Absturzsicherung auszuführen. Höhe Zaun max. 1,00 m. Der Zaun muss innerhalb der Hecke liegen und darf zum Straßenraum hin nicht raumwirksam werden.

### 4. Stützwände, Böschungen, Auffüllungen, Abgrabungen

- 4.1. In den durch Planzeichen entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind Niveausprünge bis zu 90 cm zulässig, die durch Stützwände überwunden werden können. Als maximale Oberkante für die Stützwände gelten die im Plan festgesetzten Höhenkoten. In den übrigen Bereichen sind Höhenunterschiede durch Anböschungen herzustellen. Auffüllungen sind nur im Rahmen der erforderlichen Tiefgaragenüberdeckungen und der daraus resultierenden Geländehöhen zulässig. Abgrabungen sind bis zu 50 cm zulässig.

### 5. Immissionsschutz

- Grundrissorientierung

Wohnungsgrundrisse sind zwingend so zu organisieren, dass in den in Abbildung 1 rot gekennzeichneten Fassaden keine Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung ausreichend niedriger Innenpegel sind die entsprechenden Räume mit ausreichend schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel  $L_{AFeq} \sim 20$  dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Falls Haus 2 nach Haus 3 errichtet werden sollte, gilt diese Forderung bis zu dessen Realisierung auch für die Südfassade von Haus 3. Im begründeten und nachzuweisenden Einzelfall dürfen schutzbedürftige Aufenthaltsräume zur Altdorfer Straße hin orientiert werden, wenn sie keine offenbaren Fenster, Fenstertüren oder ähnliche Einrichtungen in den rot gekennzeichneten Fassaden aufweisen. In diesen Fassaden dürfen keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen.

- Passiver Schallschutz

Alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, die durch Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) in der in Abbildung 1 blau gekennzeichnete Fassade belüftet werden müssen, sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung ausreichend niedriger Innenpegel mit ausreichend schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel  $L_{AFeq} \sim 20$  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.

## C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- **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.

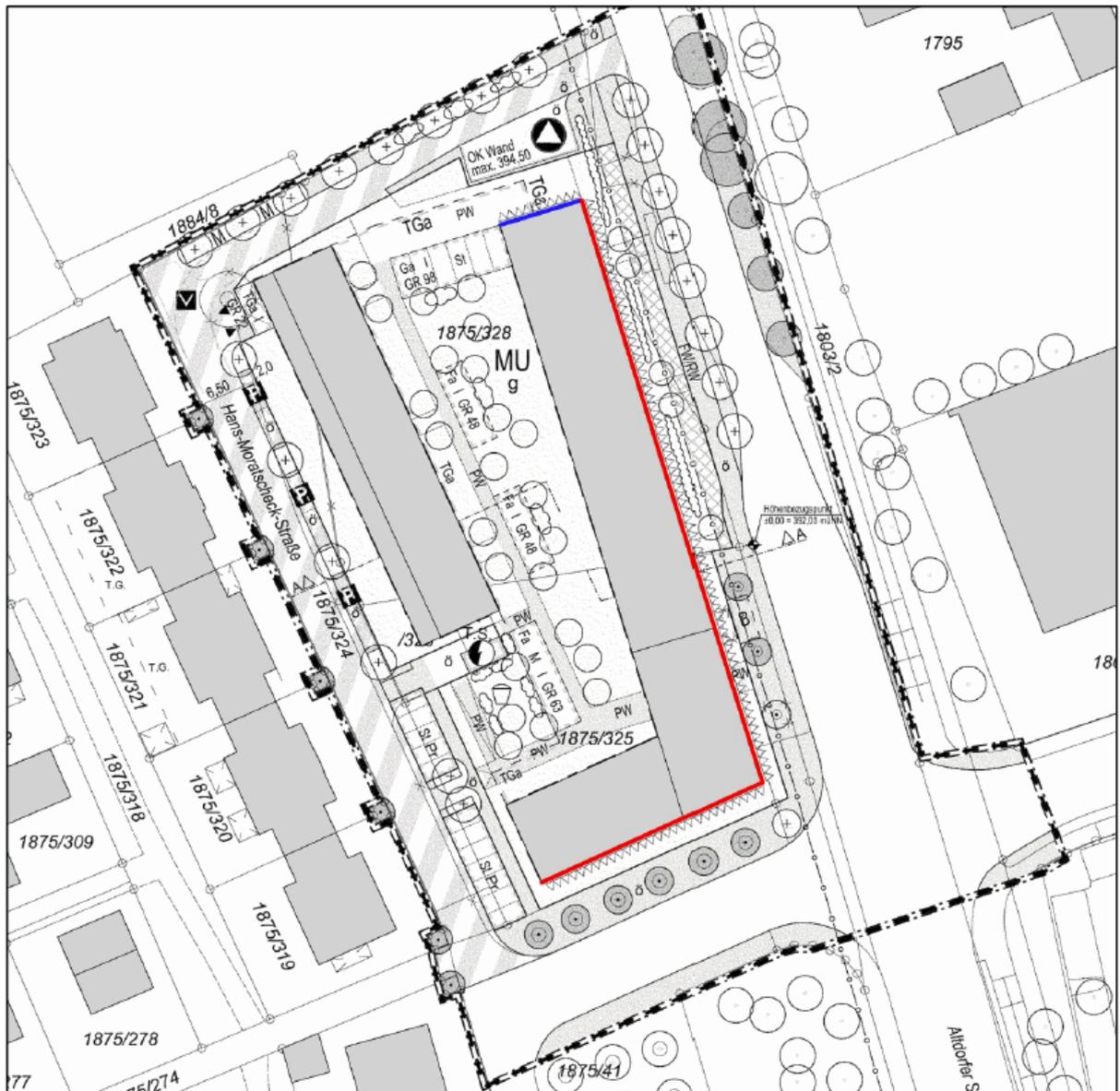


Abbildung 1: Kennzeichnung der Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

## C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- **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, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) nicht überschreiten:

Immissionsorte im Urbanen Gebiet:	tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr):	57 dB(A)
	nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr):	39 dB(A)

## D: HINWEISE DURCH TEXT

### **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.

### **Baugrund**

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

### **Wasserdichte Bauweise**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) die nördlich und westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen im Überschwemmungsfall „HQ-extrem“ überschwemmungsgefährdet sind.

Es wird empfohlen, Keller und alle anderen unterirdische Bauteile und Öffnungen wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen.

### **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.

### **Leitungsanlagen**

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut. Es handelt sich um eine Kanalleitung EP 600/900 entlang der Altdorfer Straße, die im Plan mit beidseitigem Schutzstreifen von 1,5 m sowie Leitungsrecht eingezeichnet wurde. Diese Trasse ist von jeglicher Überbauung freizuhalten. Die Gründung der geplanten baulichen Anlagen ist so herzustellen, dass während und nach den Bauarbeiten dauerhaft keinerlei Lasteintragung in den Kanal erfolgt. Der bestehende Kanal darf nicht beschädigt oder überbaut werden.

Im Verlaufe der Kanaltrasse der Kanalleitung EP DN 600/900 entlang der Altdorfer Straße befinden sich auch zwei Schachtbauwerke, eines an der nördl. Grenze des Deckblattumgriffs und eines ca. 25 m nördlich des Bushaltestellen-Wartehäuschens. Da die Oberkanten der Schachtdeckungen an das momentane Gelände angepasst sind, sind die Schächte durch Umbau (Einbau von zusätzlichen Schachtringen) an die neuen Geländehöhen anzupassen. Diese Umbauarbeiten sind mit den Stadtwerken Landshut - Abwasser, Abteilung Kanalunterhalt, abzustimmen.

Ein weiterer Schmutzwasserkanal (DN 250) liegt im Bereich der Hans-Moratscheck-Straße, an diesen ist das Baugebiet hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung anzuschließen. Desweiteren gibt es Stromleitungen, Wasserleitungen und Gasleitungen sowie Telekommunikationsanlagen der Telekom im Bereich der Altdorfer Straße, Goethestraße und Hans-Moratscheck-Straße, 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.

### **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.

## D: HINWEISE DURCH TEXT

### **Bodendenkmäler – Hinweise des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege**

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet wurden jungsteinzeitliche, mutmaßlich vorgeschichtliche und mittelalterliche Siedlungsfunde gemacht. Außerdem wurden dort Grabfunde der frühen und jüngeren Urnenfelderzeit geborgen. Es sind daher dort Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege\\_themen\\_7\\_denkmalvermutung.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

### **Schutzstreifen Trafostation**

Die Standsicherheit der Trafostation darf durch die Bauarbeiten nicht gefährdet werden, es ist ein Schutzstreifen mit einem Umgriff von mindestens 1,2 m einzuhalten, da sich in diesem Bereich die Erdungsanlage der Trafostation befindet.

## D: HINWEISE DURCH TEXT

### **Hinweise Stadt Landshut - Feuerwehr**

Sollte in den Gebäuden kein zweiter baulicher Rettungsweg geplant werden, muss der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden. Im Falle der geplanten vier Gebäude ist auf Grund der Höhe (>8,0 m. Brüstungshöhe) bei jedem ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) für die Sicherstellung erforderlich.

Sollte wie vor beschrieben ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich sein, gelten für die Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr, die „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“.

### **Fundmunition**

Es wird auf das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren verwiesen.

## D: HINWEISE DURCH TEXT (GRÜNORDNUNG)

### **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.

### **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.

Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss DIN 18916 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

### **Überdeckung TG, extensive Flachdachbegrünung**

Die Empfehlungen der FLL „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ sind zu beachten.

### **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.

Sämtliches auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, die Grundstücke haben kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücksflächen ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen zu realisieren, bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.“

Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für öffentl. Ordnung u. Umwelt der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen.

## D: HINWEISE DURCH TEXT (GRÜNORDNUNG)

### **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.

### **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.

### **Gehölzpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen**

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Geltungsbereich befindenden Leitungstrassen der Kabel Deutschland, der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

### **Beifuß-Ambrosie**

Im Bereich des Deckblattes befindet sich zurzeit das größte Vorkommen der invasiven Art Beifuß-Ambrosie im Stadtgebiet (Blumenfeld). Die Beifuß-Ambrosie ist besonders für Allergiker problematisch bzw. gesundheitsgefährdend. Die Beseitigung der Beifuß-Ambrosie ist fachgerecht in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu beseitigen, um eine Verbreitung zu unterbinden.

**Sämtliche sonstigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 03/8 "Nördlich Wolfgangssiedlung - westlich Altdorfer Straße" behalten unverändert Gültigkeit.**

