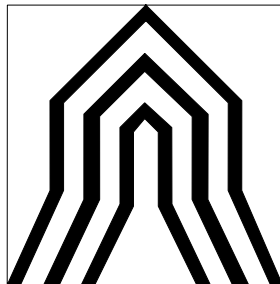


**Stadt
Landshut**

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:

BEBAUUNGSPLAN NR. 02-11/4

"Rennweg - Luitpoldstraße - Hofangerweg"

DECKBLATT NR. 3

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den
Baureferat

Reisinger
Bauoberrat

Doll
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB vom Stadtrat am 21.07.2017 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. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 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

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1

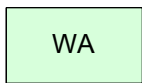


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes

2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

2.1



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2.2

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern

z. B. VII

Vollgeschosse als Höchstgrenze,
z.B. 7

2.3

GR 90

Grundfläche max. in m²,
z. B. 90

2.4

GF 415

Geschossfläche max. in m²,
z.B. 415

2.5

WH 411,30

maximale Wandhöhe,
gemessen in m über Normalnull,
z.B. 411,30 m üNN

2.6

EG: G/D

Im Erdgeschoss ist eine
Gewerbe- und Dienstleistungs-
nutzung zulässig

3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

3.1



Baugrenze

3.2



Baulinie

3.3

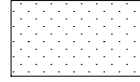


nur Einzelhäuser zulässig

4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1



Private Verkehrsfläche

4.2



Eigentümerweg,
öffentlich nutzbar

4.3

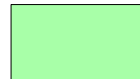


Straßenbegrenzungslinie auch
gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung

5 Grünflächen

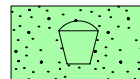
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1



private Grünfläche

5.2



privater Spielplatz,
mind. 60 m²

6

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1



zu pflanzender Baum

6.2



zu entfernender Baum




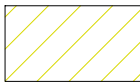

6.3



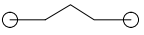
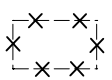




zu pflanzende Hecke, Sträucher

7 Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

7.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	7.6	FD	Flachdach, extensiv begrünt Dachneigung maximal 3 %
7.2	TGa	Tiefgarage	7.7		Fassaden mit Schallschutzauflagen: Grundrissorientierung (s. C.5.1.2 und C.5.1.3)
7.3	TZ	Tiefgaragenzufahrt	7.8		Fassaden mit Schallschutzauflagen: passiver Schallschutz (s. C.5.1.4)
7.4	St	Stellplatz, privat	7.9		Schallschutzauflagen: Ausschluss schutzbedürftiger Freibereiche
7.5		Einfahrt / Ausfahrt			

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1		bestehende Grundstücksgrenzen
2	3456/1	Flurstücksnummer
3		Abbruch baulicher Anlagen
4		vorhandener Baum außerhalb des Geltungsbereichs -nicht lagegenau-
5		Richtfunkstrecke Telefonica O2 mit beidseitiger Trassenbreite von 18,00 m max. Bauhöhe: 100,00 m
6		Richtfunkstrecke Telekom mit beidseitiger Trassenbreite von 25,00 m max. Bauhöhe 25,00 m
7		Maßzahlen (in Meter)

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 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtfläche von 1.125 m² inkl. der für die überbaubaren Flächen insgesamt festgesetzten Grundflächen überschritten werden.

3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Verkehrsflächen

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

- 3.1 Private Verkehrsflächen und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Kies etc.) herzustellen. Für den Eigentümerweg sind zusätzlich Mastixbeläge und Einstreudecken zulässig, Asphaltbeläge unzulässig.
- 3.2 Zufahrten zu privaten Stellplätzen und zur Tiefgarage sind ausschließlich in den unter Pkt. A.7.5 festgesetzten Bereichen zulässig.
- 3.3 Tiefgaragenaufgänge / -abgänge sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
- 3.4 Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mind. 0,60 m starken gefügestabilen Bodensubstratschicht (Zusammensetzung der Vegetationsschicht gemäß FLL-Richtlinien) einschließlich einer Dränschicht von max. 6 cm fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht einschließlich max. 6 cm Dränschicht auf mindestens 0,80 m zu erhöhen. Die Tiefgarage darf sich oberirdisch nicht im Gelände abzeichnen.

4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Luitpoldstraße sind nicht zulässig.

In den übrigen Bereichen sind nur Holz- oder Metallzäune, mit einer Höhe von max. 1,20 m OK ab Höhe Nachbargelände, zulässig. Die Ausbildung von Sockeln ist generell nicht zulässig. Ergänzend sind als Einfriedungen Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in geschnittener oder freiwachsender Form zulässig. Mögliche Arten siehe Pflanzliste als Anhang der Begründung.

5 Immissionsschutz

5.1 Schallschutzmaßnahmen

- 5.1.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.
- 5.1.2 Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 und von Aufenthaltsbereichen von Wohnungen im Freien ist in den im Planteil festgesetzten Bereichen aus Gründen des Verkehrslärmschutzes unzulässig.
- 5.1.3 Abweichend von Abs. 5.1.2 ist die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume (z.B. verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, verglaste Vorbauten oder Kastenfensterkonstruktionen) gewährleistet wird, dass vor den abgeschirmten Fenstern/Türen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/45 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird.

- 5.1.4 Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer), die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts überschritten wird, schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der betroffene Aufenthaltsraum über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von nachts 45 dB(A) nicht überschritten wird, belüftet werden kann.
- 5.1.5 Entlang der nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Baufeldgrenzen ist die Anordnung von Balkonen, Loggien, Terrassen, Kinderspielflächen von Wohnanlagen oder vergleichbaren Freibereichen nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (z. B. Wände, Wälle, Nebengebäude, Verglasungen bei Balkonen/Loggien usw.) gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Boden des jeweiligen Außenwohnbereichs) nicht überschritten wird. Gleiches gilt für die Errichtung von Dachterrassen.

6 Grünordnung

6.1 Für Bäume auf Privatgrund sind folgende Arten zulässig:

- Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
- Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
- Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
- Gleditsia triacanthos	Gleditschie
- Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'
- Malus-Hybriden in Sorten	Zierapfel
- Prunus avium und sargentii in Sorten	Zierkirschen
- Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne

6.2 Für alle unter Punkt A.6.1 festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

Bäume als Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20.

Für Bäume auf der Tiefgarage ist der Substrataufbau gemäß Punkt C.3.4 zu beachten.

6.3 Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10 cm, einem 2-schichtigen Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu erstellen.

6.4 Die unter Punkt A.6.1 sowie die unter Punkt C.3.4 festgesetzte Bepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen ist innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.

6.5 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.

7 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Sollte dies nachweislich nicht möglich sein, ist das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken mittels Zisternen oder Speichern zu sammeln, zwischen zu puffern und zeitlich verzögert und gedrosselt (max. 6l/sec) einzuleiten.

D: HINWEISE DURCH TEXT

- 1 **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. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.
- 2 **Baugrund**
Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen für die Bebaubarkeit wird für jedes Bauvorhaben empfohlen, ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.
- 3 **Wasserhaltung**
Im Zuge der Baumaßnahme 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.
- 4 **Baumstandorte und Baumschutz**
Standorte für Bäume in den privaten, nicht unterbauten 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. Im Bereich befestigter Flächen und mit eingeschränktem Standraum ist zur Standortoptimierung für die Baumgruben verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat gemäß Typ B ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat/ Baum 12 m³, Einbautiefe mind. 100 cm zu verwenden. 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.
- 5 **Rodungszeitraum und Pflege**
Naturschutzrechtlich ist für die Gehölzbestände § 39 Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG zu beachten. Hiernach ist es verboten, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. (ausgenommen ist geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung einer zulässigen Baumaßnahme (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BNatSchG)).
- 6 **Artenschutzrechtliche Belange**
Bei abzubrechenden Gebäuden sind insbesondere deren Dachstuhlbereiche und Attiken vorab auf evtl. Fledermausvorkommen zu kontrollieren sind und ggf. erforderliche Maßnahmen in Abstimmung mit dem FB Naturschutz der Stadt Landshut abzustimmen.
- 7 **Energie**
Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlichen geforderten Umfang genutzt werden. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.
- 8 **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.
- 9 **Keller**
Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.
- 10 **Richtfunk**
Im Planungsgebiet befinden sich Richtfunkstrecken mit Schutzzonen der Deutschen Telekom und der Telefonica O2. Bei Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.) oder Anpflanzungen ist in jedem Fall mit diesen Betreibern eine Abstimmung vorzunehmen.
- 11 **Giftige Pflanzen**
Bei der Anlage von privaten Kinderspielplätzen dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit am 17. April 2000 als giftig gekennzeichnet wurden.
- 12 **Kampfmittel**
Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten frei zu messen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5 000

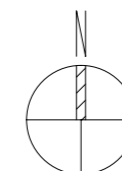




Maßstab 1 : 500

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern!
 Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F
 der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Stand der Planunterlage: 10 - 2017



Landshut, den 22.03.2018
 Amt für Stadtentwicklung und
 Stadtplanung