

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 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) 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. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 05-33/1**

**"Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und  
Masurenweg"**

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 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

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am ..... gebilligt und hat gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 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 ..... die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschuß der Bebauungsplanänderung 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.

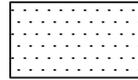
# A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 2



private Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zufahrt/Einfahrt

## Art und Maß der baulichen Nutzung

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



Allgemeine Wohngebiete zulässig sind ausschließlich Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. 2

GR

Grundfläche max. in m<sup>2</sup>

GF

Geschoßfläche max. in m<sup>2</sup>

WH

Wandhöhe max. in Metern, gemessen ab 386,80 üNN

5 WE

max. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, z. B. 5

## Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



Baugrenze



offene Bauweise: Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



öffentlicher Fuß- und Radweg

## Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen



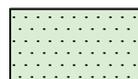
Container-/Abfallbehälterstandorte zur Bereitstellung am Tag der Abholung

## Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünfläche - Hausgarten



private Grünfläche nicht einzäunbar - Vorgärten



private Grünfläche nicht einzäunbar - extensive Wiesenflächen und flächige Gehölzpflanzungen



öffentliche Grünfläche

# 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)



zu pflanzender Baum  
Hochstamm mit Angabe der Pflanzqualität

lagegenau festgesetzte Baumarten mit Angabe der Pflanzqualität, Hochstamm und StU

AC Acer campestre "Elsrijk"  
Feld-Ahorn  
Straßenbaum, Hochstamm,  
Stu 20-25

CB Carpinus betulus "Fastigiata"  
Säulen-Hainbuche  
Straßenraum, Hochstamm,  
Stu 20-25

PC Pyrus calleryana "Chanticleer"  
Chinesische Wild-Birne  
Straßenraum, Hochstamm,  
Stu 20-25



zu erhaltender Baum  
juglans regia - Walnuss

# Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Stellplatz



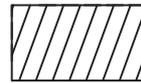
Fahrradstellplatz, nicht überdacht



Nebenanlage: 1-geschossig,  
max. 6,00m<sup>2</sup> pro Wohneinheit im EG,  
WH: max. 2,50m, gemessen ab  
386,80 üNN,  
Flachdach begrünt

Ga

Garage / Carport: 1-geschossig,  
WH: max. 3,00m gemessen ab  
386,80 üNN



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

FD

Flachdach, Dachneigung max. 3°,  
extensiv begrünt

FDT

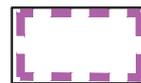
Flachdach, Dachneigung max. 3°,  
mit Dachterrasse oder extensiv  
begrünt



Lärmschutzwand, h = min. 3,00 m  
über OK Gelände

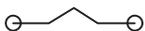


Lärmschutzwand, h = 10,00 m  
über 386,80 üNN



Fläche, auf denen die  
festgesetzten Nutzungen gem. § 9  
Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 nur bis zum  
Eintritt der unter den  
Festsetzungen durch Text, Nr. 6  
genannten Umständen zulässig ist

## B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1

Flurstücksnummer



Baubestandsflächen



Hauptversorgungsleitung  
unterirdisch  
hier: Fernwärmeleitung

# 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. Balkone

Im 1. OG darf die Baugrenze durch max. 2 Balkone auf einer Länge von jeweils 4,50m um höchstens 1,50m überschritten werden. Die zulässig Grundfläche darf durch Balkone um max. 12m<sup>2</sup> überschritten werden.

## 2. Einfriedungen

Zäune:

Art und Ausführung: straßenseitige Begrenzung: senkrechter Holz- oder Metallzaun.  
zwischen privaten Grundstücken ist auch Maschendraht hintergrünt  
zulässig.

Höhe des Zauns: Über Straßen- bzw. Gelände höchstens 1,10 m.

Sockel: unzulässig

## 3. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bauräume zulässig.

## 4. Schallschutz

### 4.1 Aktiver Schallschutz

Vor Beginn der Wohnnutzung im Geltungsbereich sind die gem. Festsetzung durch Planzeichen festgesetzten Lärmschutzwände in voller Länge zu errichten. Die Lärmschutzwände sind witterungsbeständig, fugendicht und mit einer Luftschalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen.

Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche in den Obergeschossen sind entweder in Form von Loggien auszubilden oder durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere, baulich gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass der tagsüber (6 bis 22 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert  $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$  der 16. BImSchV in einem - von der Wohnungsgröße abhängigen - Teilbereich nachweislich eingehalten wird. Je wohnungszugehörigem Freibereich ist pro 10m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens 1m<sup>2</sup> schallgeschützter Freibereich nachzuweisen.

### 4.2 Passiver Schallschutz

Alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im gesamten Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Gewährleistung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel  $LAF_{eq} = 20 \text{ dB(A)}$  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.

### 4.3 Schallschutznachweis nach DIN 4109 (2016)

Die Luftschalldämmung 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 4109-1:2018-01 zu erfüllen.

### 4.4 Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel  $L_{WA} \leq 50 \text{ dB(A)}$ )

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)

**5. Versickerung**

Niederschlagswasser ist soweit technisch möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

**6. Bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB**

Auf den im Plan entsprechend festgesetzten Flächen sind die dort festgesetzten Nutzungen nur solange zulässig, bis die im Bebauungsplan Nr. 05-33/1 festgesetzte Erschließung der Bebauung an der Konrad-Adenauer-Straße vollständig erstellt worden ist. Anschließend sind nur die unter "G: FESTSETZUNG BEDINGTES BAURECHT" festgesetzten Folgenutzungen zulässig.

## **D: HINWEISE DURCH TEXT**

**1. Niederschlagswasser**

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. Alternative 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. Baugrund**

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

**4. Bauwasserhaltung**

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.

**5. Wasserdichte Bauweise**

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

**6. 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 Prüfungspflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

**7. Leitungsanlagen**

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Telekom Deutschland GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. 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 der jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Februar 2013) zu beachten.

## 8. Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte zu belastende Fläche

Der als "mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte zu belastende Flächen" festgesetzte Bereich ist als optionale Fläche für eine zukünftige Erschließung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 05-33/1 "Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg" vorzuhalten.

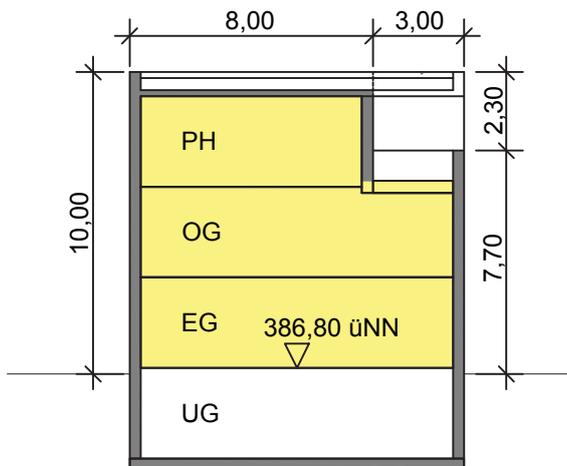
## 9. Baudenkmäler

Folgende Baudenkmäler befinden sich im Umfeld des Geltungsbereiches:

- Nr. D-2-61-000-8: 11. Burgfriedenssäule
- Nr. D-2-61-000-640: Evang.-Luth. "Erlöserkirche"

Für jede Art von Veränderungen an den sich im angrenzenden Umfeld befindenden Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Ensembles unmittelbar oder in Ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

## 10. Schemaschnitt geplantes Gebäude



EG Vollgeschoss; OG Vollgeschoss; PH Vollgeschoss

- Dachform: Flachdach  
Flachdach als Dachterrasse
- Dachdeckung: extensiv begrüntes Flachdach
- Oberkante EG: 386,80 üNN
- Wandhöhe Straße: max. 10,00 m ab 386,80 üNN
- Wandhöhe Garten: max. 7,70 m ab 386,80 üNN
- Dachüberstände: Auf der Dachterrassenseite, gemäß Dachterrassentiefe
- Lärmschutzwand:
- Untergeschoss: wasserdichte Bauweise, auftriebssicher

# E: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

## 1. Beläge

Private Verkehrsflächen (Privatwege) und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke oder als Pflaster mit Rasenfuge herzustellen.

## 2. Öffentliche Grünflächen

Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung magerer Grasfluren angestrebt. Die Flächen sind einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

## 3. Private Grünflächen

3.1 In den "privaten Grünflächen nicht einzäunbar - Vorgärten" sind Einfriedungen als Schnitthecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis max. 50 cm Höhe zulässig.

3.2 In den "private Grünfläche - Hausgärten" sind Einfriedungen als Schnitthecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis max. 100 cm Höhe zulässig

3.3 Die "private Grünfläche nicht einzäunbar - extensive Wiesenflächen und flächige Gehölzpflanzungen" besitzt als Entwicklungsziel magere Wiesengesellschaften (extensives Grünland) und flächige Gehölzpflanzungen (siehe Nr. F. 2). Die Wiesenflächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

## 4. Gehölzpflanzungen

### 4.1 Pflanzgebot

Die als zu pflanzen festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen.

#### 4.2 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. 20-25 cm an derselben Stelle nachzupflanzen.

## F: 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 verdickern 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 den 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. 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. Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung von Spielplätzen auf Pflanzen zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. März 1975 als giftig gekennzeichnet wurden.

### 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.

# G: FESTSETZUNG BEDINGTES BAURECHT

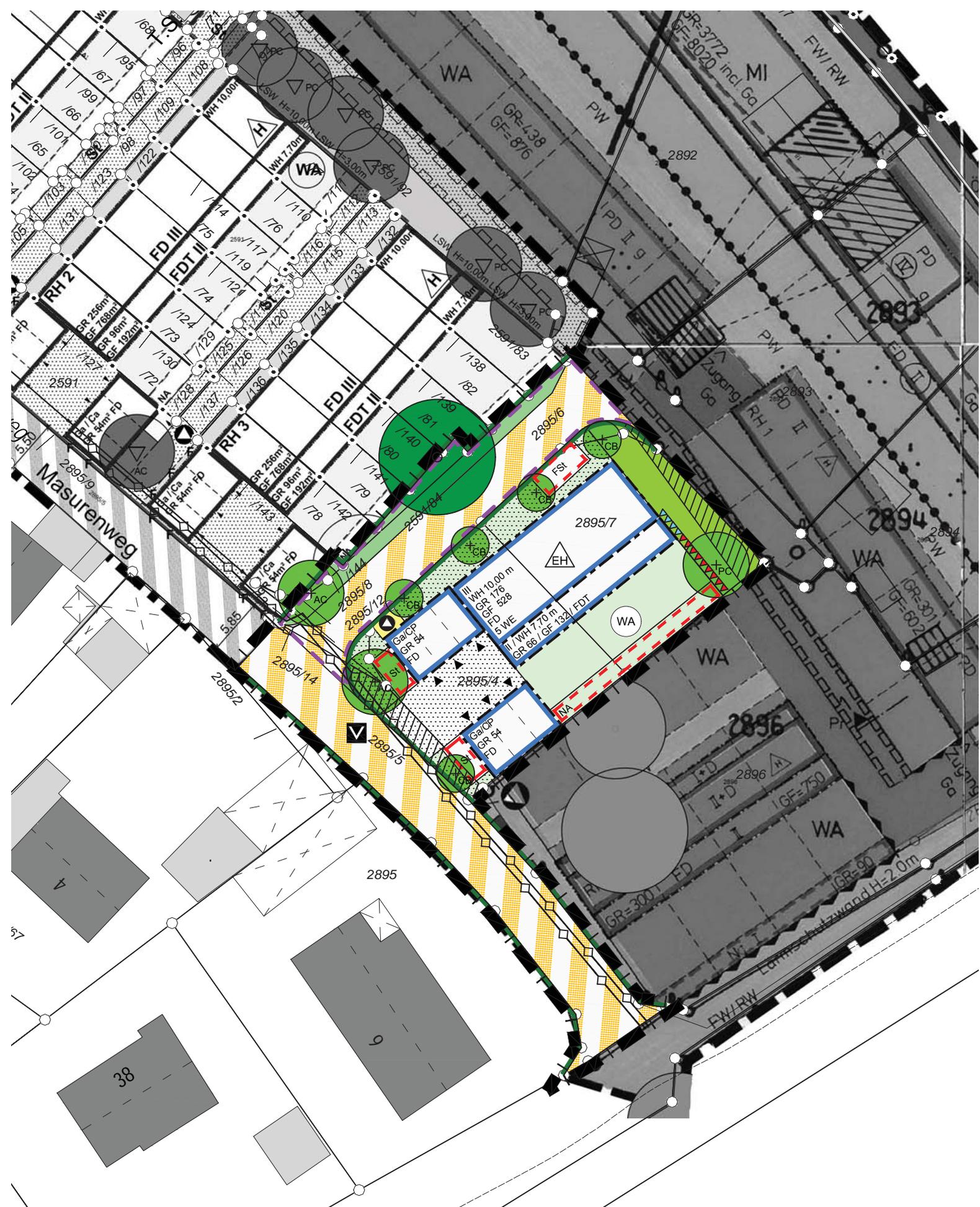
Festsetzung der Folgenutzung gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Maßstab 1 : 500



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000

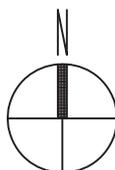




Maßstab 1 : 500

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!  
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern!  
 Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F  
 der Bekanntmachung vom 20.05.1990 (BGBl. I S.132)

Stand der Planunterlage: 11 - 2017



Landshut, den 20.04.2018  
 Amt für Stadtentwicklung  
 und Stadtplanung