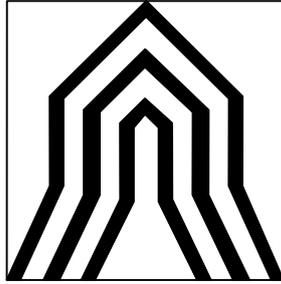


**Stadt
Landshut**

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 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 § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

Deckblatt Nr. 4 zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 08-64

"Eichendorffstraße - Gerhart-Hauptmann-Straße"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN
im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den
Baureferat

Reisinger
Bauberrat

Doll
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB vom Stadtrat am xx.xx.xxxx gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. xx am xx.xx.xxxx bekanntgemacht.

Landshut, den xx.xx.xxxx

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am xx.xx.xxxx gebilligt und hat gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 10 am xx.xx.xxxx bekanntgemacht.

Landshut, den xx.xx.xxxx

Oberbürgermeister

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

Landshut, den xx.xx.xxxx

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den xx.xx.xxxx

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 4

Grünflächen

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



private Grünfläche

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)



Reines Wohngebiet
(§ 3 BauNVO)
Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

GR

Grundfläche max. in m²

GF

Geschoßfläche max. in m²

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern

U+I

1 Vollgeschoss als Höchstgrenze, Untergeschoss kein Vollgeschoss

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 erhaltender Baum

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



Baugrenze



Firstlinie



nur Einzelhäuser zulässig



Zone für Freibereiche, erdgeschoßige Überdachungen, Treppen, Terrassen

Sonstige Planzeichen

Ga

Garage

SD

Satteldach DN 25°- 30°
Dachüberstand max. 30 cm

FD

Flachdach extensiv begrünt

WH

max. Traufwandhöhe in m ü. NN

.....

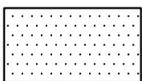
Stützmauern bis max. 2,0 m zulässig



Garagenzufahrt

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



private Verkehrsfläche

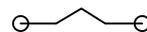
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen
Abfallbehälterstandort

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

278/10

Flurstücksnummer



Höhenlinien 0,5 m Schritte



Abbruch baulicher Anlagen

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 § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Die Festsetzungen des seit 05.06.1978 rechtverbindlichen Bebauungsplanes“ Eichendorfstraße – Gerhart-Hauptmann-Straße“ vom 28.08.1975 in der Fassung vom 19.11.1976 gelten fort, sofern sie nicht durch folgende Bestimmungen überholt werden.
2. Bebauung
 - 2.1 Im Geltungsbereich sind max. 2 Wohneinheiten zulässig, wenn die Wohnfläche einer der beiden Wohneinheiten weniger als 40m² beträgt (Einliegerwohnung).
 - 2.2 Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

C: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3. Pflanzmaßnahmen
 - 3.1. Zum öffentlichen Straßenraum sind drei heimische, standortgerechte Laubbäume der II. Wuchsklasse (Stammumfang 18-20cm) zu pflanzen (z.B. Acer campestre "elsrijk" - Feldahorn). Im Gartenbereich ist ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang 18-20cm) der I. Wuchsklasse zu pflanzen (z.B. Quercus robur - Stiel-Eiche, Acer platanoides - Spitz-Ahorn).
 - 3.2. Die gemäß Festsetzung durch Planzeichen sowie durch vorgenannten Ziff. 2.1 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der Wohnnutzung herzustellen.
 - 3.3. Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Bäume durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzung wiederherzustellen; dabei sind Einzelbäume der gleichen Baumart in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang min. 16-18cm an derselben Stelle nachzupflanzen.
4. Einfriedungen
Einfriedungen sind sockellos, straßenseitig in Holz, restseitig als Maschendrahtzaun bis maximal 1,30 m Höhe zulässig. Als Einfriedungen sind weiterhin Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 2m zulässig (z.B. Acer campestre - Feld-Ahorn, Carpinus betulus - Hainbuche).
5. Beläge
Die privaten Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster) herzustellen.

D: HINWEISE DURCH TEXT

1. 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 gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.
2. Niederschlagswasser
Für die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke besteht ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser. Bei Versickerung sind die Vorgaben aus WHG, BayWG, TRENGW, DWA-Arbeitsblatt A138 und DWA-Merkblatt M 153 zu beachten. Es wird empfohlen Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

3. **Baugrund**
Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.
4. **Erdwärme**
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.
5. **Baumstandorte und Baumschutz**
Standorte für Bäume in den privaten 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. 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.
6. **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.
7. **Versorgungsleitungen**
Im Bereich der vorliegenden Planung befinden sich Versorgungseinrichtungen der Stadtwerke, der Telekom und von Vodafone Kabel Deutschland. Rechtzeitig vor geplanten Baumaßnahmen ist durch den Bauherrn hinsichtlich eventueller Eingriffe, Umbauten oder Veränderungen am Bestand eine Abstimmung mit dem Betreiber herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
8. **Denkmalpflege**
Im nachfolgenden Verfahren ist der Gebietsreferent für Bau- und Kunstdenkmalpflege beim Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz zu beteiligen.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 2500



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: 06 - 2018



Landshut, den 04.05.2018
Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

geändert am: 13.07.2018
redaktionell geändert am: 19.10.2018

