

Planung  
Gewies · Rohde · Architekten

Entwurf  
Adlkofen, den 19.10.2018

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:

# DECKBLATT NR. 8 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 09-43

## "Klausenberg" mit integriertem Grünordnungsplan (vereinfachtes Verfahren nach §13 Bau GB)

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den \_\_.\_\_.2018  
Baureferat  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den \_\_.\_\_.2018  
Baureferat

Reisinger  
Bauberrat

Doll  
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am \_\_.\_\_.2018 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. \_\_ am \_\_.\_\_.2018 bekanntgemacht.

Landshut, den \_\_.\_\_.2018

Oberbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am \_\_.\_\_.2018 gebilligt und hat gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2018 bis \_\_.\_\_.2018 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. \_\_ am \_\_.\_\_.2018 bekanntgemacht.

Landshut, den \_\_.\_\_.2018

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO am \_\_.\_\_.2018 die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Landshut, den \_\_.\_\_.2018

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den \_\_.\_\_.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.

# 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  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO), Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig
- 2.2 z.B. II Anzahl Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. 2 Vollgeschosse
- 2.3 GR Grundfläche max. in m<sup>2</sup>
- 2.4 GF Geschossfläche max. in m<sup>2</sup>

### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  nur Einzelhäuser zulässig

### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  private Verkehrsflächen
- 4.2  Garagenzufahrt

### 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1  private Grünflächen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  zu pflanzender Baum, nicht lagegenau gezeichnet
- 6.2  Gehölzbestand
- 6.3  Baum, zu fällen

## 7. Sonstige Planzeichen

---

- 7.1 Ga Stellplatz
- 7.2  Satteldach, Dachneigung zwischen 25 -28 °
- 7.3  Flachdach, extensiv begrünt, Dachneigung max. 3%
- 7.4  Flachdachterrasse
- 7.5 TWH Traufwandhöhe inklusiv Absturzsicherung maximal über FFB EG

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

---

-  bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. 668/4 Flurstücksnummer
- z.B.  Parzellennummer
-  Bestand Hauptgebäude
-  Bestand Nebengebäude
-  bestehende Bäume und Sträucher außerhalb Geltungsbereich

## B FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT

### 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).

#### **Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 09-43 "Klausenberg" vom 19.12.1977 in der Fassung vom 22.07.1977 und dem Deckblatt Nr. 1 von 10.03.1980 gelten fort, sofern durch das vorliegende Deckblatt keine anderweitigen Festsetzungen und Hinweise getroffen werden.

Folgende Festsetzungen werden neu gefasst:

## § 1 Wohngebäude

1. Als Dachform sind ausschließlich Sattel- und Flachdächer gemäß Einschrieb in der Planunterlage zulässig.  
Für die II-geschossigen Hauptbaukörper sind ausschließlich Satteldächer und für die I-geschossigen Anbauten und Garagen ausschließlich Flachdächer zulässig.
2. Raumhaltige Dächer sind zulässig
3. maximal 2 Wohneinheiten pro Parzelle zulässig. Größe der zweiten Wohneinheit maximal 40 qm Wohnfläche.

## § 2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

1. Die Dachform der Garagen und Nebengebäude ist durch Einschrieb in die Planunterlage festgesetzt.
2. Außer den gemäß Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzten Garagen und Stellplätzen sind auf den nicht überbaubaren Teilen der Baugrundstücke weitere Garagen und Stellplätze oder Nebenanlagen unzulässig.

## § 3 Private Grünflächen

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Eventuell anderweitig auf dem Grundstück festgesetzte Bäume werden hierbei angerechnet. Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist zu erstellen. Der naturnahe Laubmischwald mit entsprechender Baum-, Strauch- und Krautschicht ist zu erhalten und zu entwickeln.  
Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

## § 4 Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel  $LWA \leq 50 \text{ dB(A)}$ ) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Fassung vom 26.08.1998) nicht überschreiten:

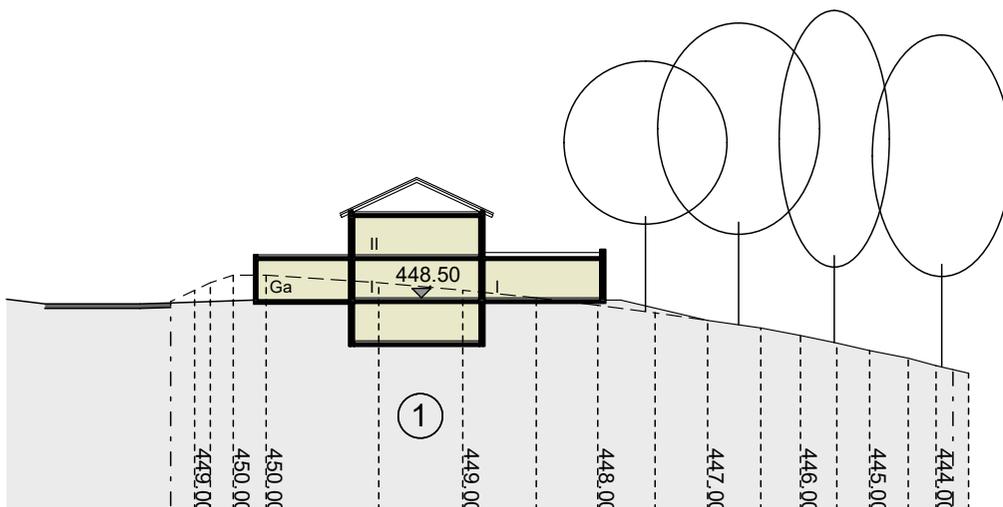
Immissionsorte im WA: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A)  
nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

## HINWEISE DURCH TEXT

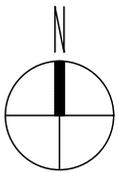
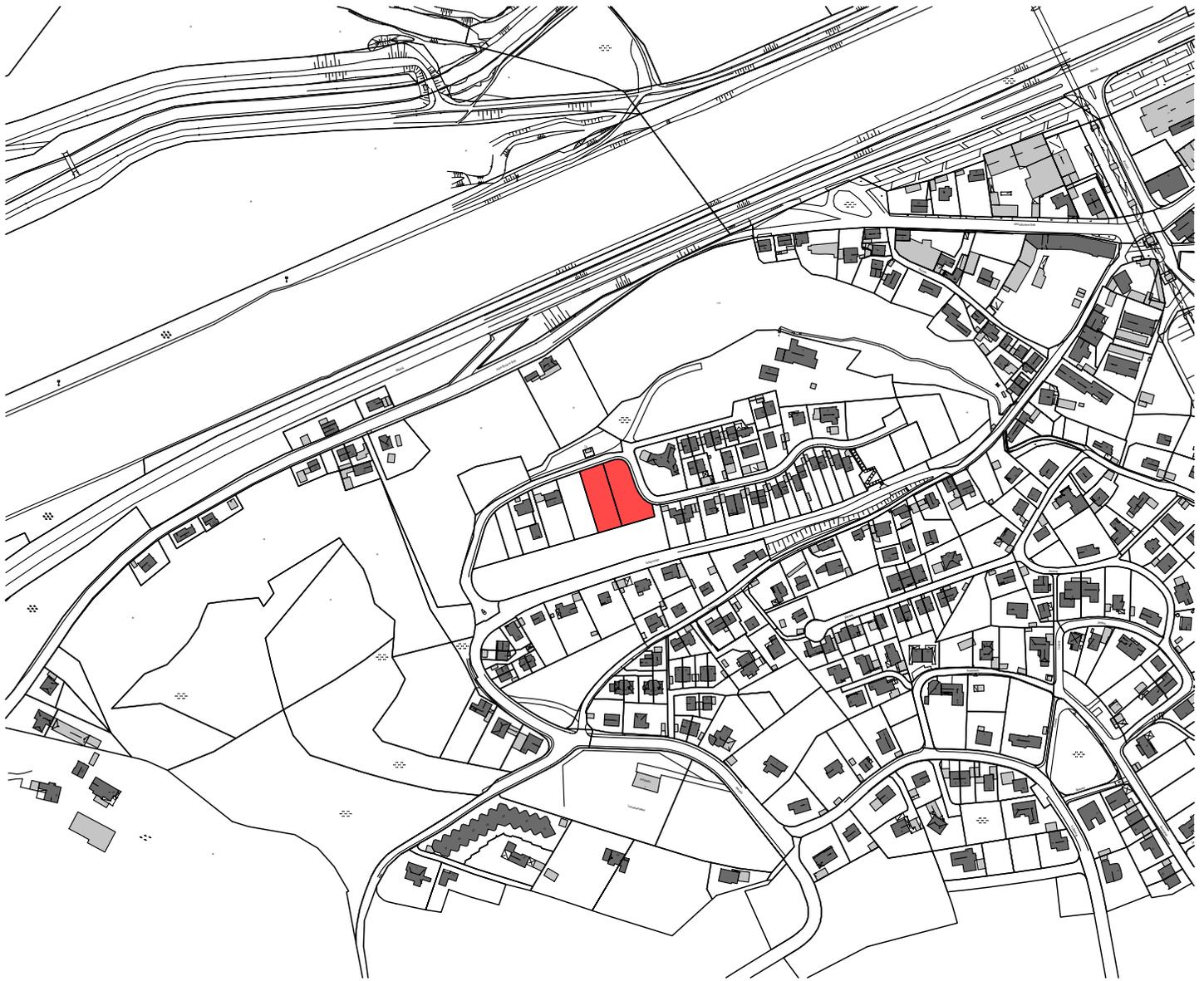
---

- § 1 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.

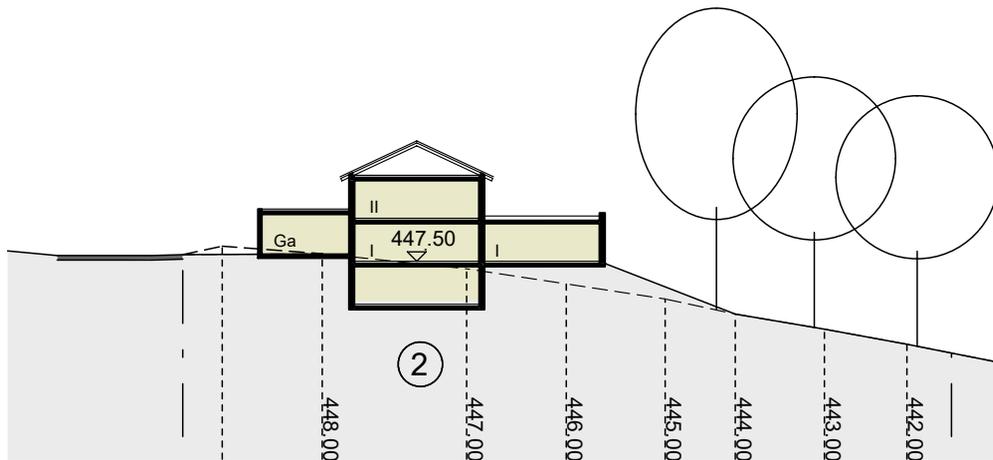


SCHNITT 1-1

# ÜBERSICHTSPLAN



Lageplan 1:5000



SCHNITT 2-2



**Maßstab 1:500**

Plan zur genaueren Maßentnahme nicht geeignet!  
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern!  
 Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F.  
 der Bekanntmachung vom 20.06.1990 (BGBl. I S.132)

Landshut, den 22.06.2018  
 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
 Redaktionell geändert am 19.10.2018

Stand der Planunterlage: 24.07.2018