A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 MU Urbanes Gebiet zulässig sind ausschließlich Nutzungen gem. §6a Abs. 2 BauNVO (§ 6a BauNVO)

2.2 WA Allgemeines Wohngebiet zulässig sind ausschließlich Nutzungen gem. § 4a Abs. 2 BauNVO mit der Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften

2.3 GR max. zulässige Grundfläche in m^2 (§ 19 BauNVO)

2.4 WH 421,00 Wandhöhe maximal in m über Normalhöhennull (§ 18 Abs. 2 a BauNVO)

2.5 Abgrenzung unterschiedlicher Art d. baulichen Nutzungen (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 öffentliche Verkehrsfläche

4.2 öffentliche Verkehrsfläche; erst nach Ableben der Bestandsinhaber umsetzbar

4.3 private Verkehrsfläche

5. Grünflächen

5.1 private, zu begrünende Fläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

5.2 private, zu begrünende Fläche, überfahrbar (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

5.3 privater Spielplatz, in der Lage mehrere Spielplätze im Geltungsbereich aufgeteilt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr 12 BauGB)

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen

6.2 Wasser (Tiefenbrunnen)

6.3 Elektrizität (Trafo)

6.4 Müllaufstellfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7. Flächen für das Anpflanzen bzw. Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

7.2 zu pflanzender Baum in der Lage verschiebar (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.3 zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

8.1 TGa Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 FD Flachdach, zulässige Dachneigung 0° - 3°, mind. extensiv begrünt (§ 9 Abs.1 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 bestehende Grundstücksgrenzen

2 Geplante Gebäude mit Nummerierung

3 1/42:00 Flurstücksnummer

4 Bestandsgebäude, abzureißen

5 Bushaltestelle

6 Umgrenzung Biotop Nr. LA-0126-001 (Gp Abs. 6 BauGB)

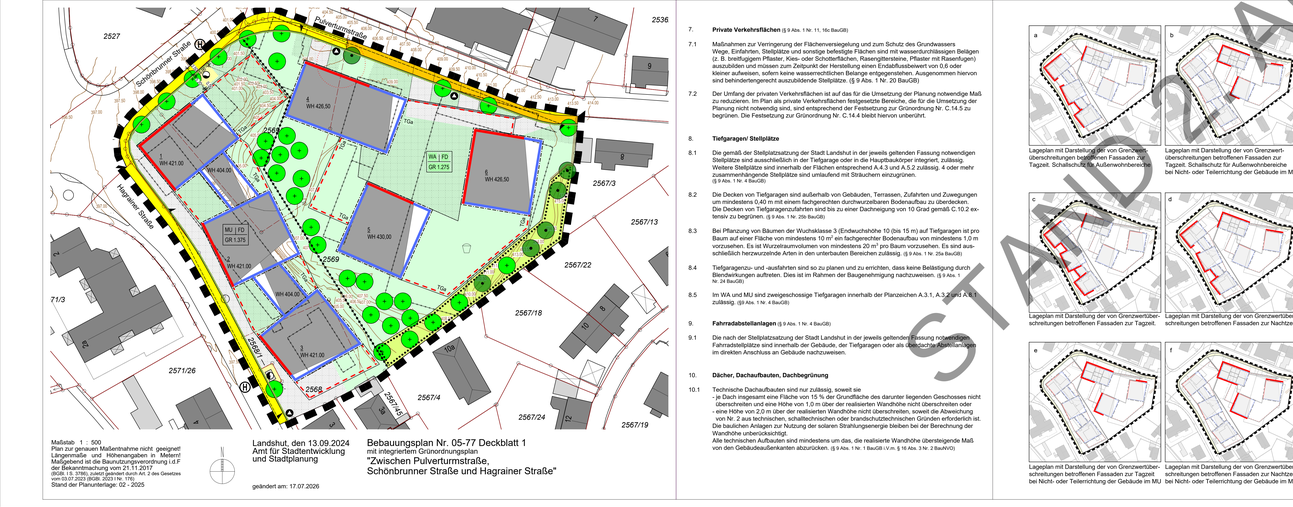
7 Hohenlinien Bestand

8 Bestehende Gebäude

9 Mauer Planung

10 Bestehende Nebengebäude

11 Mauer Bestand



Maßstab: 1 : 500
Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet
Längenmaße und Höhenangaben in Meter/m
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes Gem-Sta-01.07.2022 (BGBl. 2023 I Nr. 170)
Stand der Planunterlage: 02 - 2025

Landshut, den 13.09.2024
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

geändert am: 17.07.2026

Bebauungsplan Nr. 05-77 Deckblatt 1
mit integriertem Grünordnungsplan
"Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße"

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BauNVO, in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 01.08.2023 (BGBl. I S. 232), in Verbindung mit dem BauGB, in der Fassung vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190), geändert worden ist, und die BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitverfahren und zur Anl. weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 Im Urbanen Gebiet ist im Erdgeschoss gemäß §1 Abs. 7 BauNVO eine Wohnnutzung nicht zulässig. Im Erdgeschoss sind alle anderen Nutzungen nach § 6a Abs.2 BauNVO, soweit Abstellflächen für Räder, Müll und Flächen für Tiefgaragen zulässig. Die Flächen für Tiefgaragen müssen im hinteren Teil der Gebäude angeordnet werden und dürfen nicht in der Fassade in Erscheinung treten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

1.2 Die Gebäude sind auf einer Geschossfläche von insgesamt mind. 1.771 m^2 zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

2. **Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c und Abs. 3 BauGB)

2.1 Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoss (OK FFB EG) der Gebäude an der Hagrainer Straße muss mindestens über Straßenniveau liegen.

3. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

3.1 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO können die zugelassenen Grundflächen durch die Anlagen gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50% überschritten werden.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO)

4.1 Außerhalb der Baugrenzen sind Balkone, Überdachungen, Treppenaufgänge und Treppenhäuser nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 2,00 m die Außenwände vortreten, eine Breite von max. 4,50 m und in Summe eine Breite von max. der Hälfte der zugehörigen Gebäudefassadenlänge nicht überschreiten. Balkone zwischen den einzelnen privaten Bereichen, sind mit max. 2,0m Höhe und 2,0m Tiefe zulässig.

5. **Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

5.1 Zwischen den Gebäuden 1 und 2 und den Gebäuden 2 und 3 wird eine Verkürzung der Abstandsflächen auf einen minimalen Wert von 0,2 H abweichend vom Wert des Baugrundstücksgrenzes (Art. 6 BayBO) festgesetzt. Zwischen den Gebäuden 2, 3, sowie zwischen Gebäuden 4 und 5 wird eine Verkürzung der Abstandsflächen auf einen minimalen Wert von 0,3 H festgesetzt. (Vgl. Hinweis D.15)

6. **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Oberirdische Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO sind in die Gebäude zu integrieren.

6.2 Abweichend von Absatz 1 sind außerhalb von Gebäuden und Baukörpern nur zulässig:
- Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Versorgungsanlagen)
- nicht überdachte und gem. Stellplatzsatzung der Stadt Landshut in der jeweils geltenden Fassung nicht notwendige Fahrradabstellanlagen
- Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag,
- unterirdische Nebenanlagen innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen.

10.2 Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10 cm, einem 2-schichtigen Aufbau bestehend aus drucklestar Dränschicht bzw. Dränmatte und einer gleiegeschützten Vegetationsschicht mit einer Schichthöhe von mind. 10 cm und einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu pflanzen. Es gilt für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Flachdachkonstruktionen Zusätzlich und in Kombination, sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn 23b und 25a BauGB)

11. **Werbeanlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

11.1 Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden im Erdgeschoss des Urbanen Gebietes und an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

12. **Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

12.1 Es muss ein höhengleicher Anschluss der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Nachbarfurtstücke hergestellt werden.

13. **Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel L_{WA} = 50 dB(A) nicht überschreitet.

13.2 Die Verwendung von Luftwärmepumpen ist nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

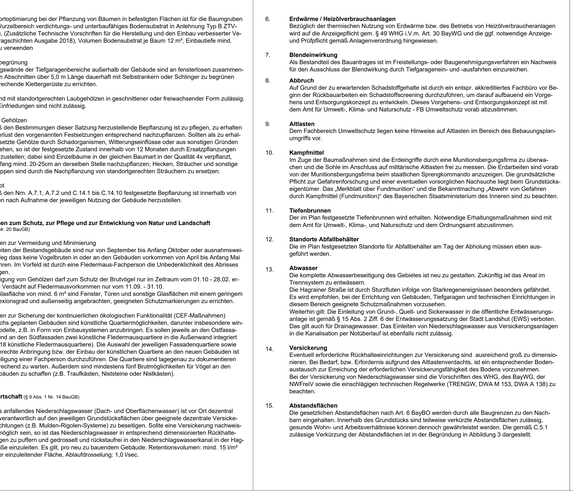
13.3 Gerauschemittierende Anlagetelle und Aggregate im Freien sind, unter Betrachtung der Anforderungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998, einzuhausen oder ausreichend schallgedämmt zu errichten.

13.4 Die Rampe der Tiefgarage im urbanen Gebiet ist einzuhausen.
Die Innenwände und Decken aller Tiefgaragenzufahrten, Rampeneinhausungen sind bis zu einer Tiefe, die der dreifachen Torbreite entspricht, schallabsorbierend zu verkleiden (Absorberklasse B oder bewertter Schallabsorptionsgrad $\alpha_w \geq 0,6$).
Das Garagentor sowie Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Regenrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentors entstehen.

13.4 Baulicher Schallschutz
13.4.1 Entsprechend der Art der Nutzung an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den einschlägigen Bestimmungen der Bauaufsichtsbehörden eingehalten werden.

13.4.2 Alle schutzbedürftigen Räume (z.B. Schlafräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume) an gekennzeichneten Fassaden entsprechend Abbildung C.13.4.3 c und d, müssen Einrichtungen zur Belüftung besitzen, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen können beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Pralleschieben. Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion. Schalldämmlüfter, u.a. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen bei bestimmungsmäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m^2) nicht überschreiten.

13.4.3 Für schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche an gekennzeichneten Fassaden in Abbildungen a und b sind Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schiebewandelsaugen) vorzusehen, die im wirksamen Bereich tretbuzzand den mittleren Schallduckpegel der einwirkenden Verkehrsgeräusche in der Mitte des Außenaufenthaltsbereiches in 2 m Höhe um mindestens 10 dB(A) im MU und um mindestens 5 dB(A) im WA verringern.



Lageplan mit Darstellung der von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Fassaden zur Tagzeit.

Lageplan mit Darstellung der von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Fassaden zur Nachtzeit.

Lageplan mit Darstellung der von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Fassaden zur Tagzeit. Bei Nicht- oder Teilerrichtung der Gebäude im MU

Lageplan mit Darstellung der von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Fassaden zur Nachtzeit. Bei Nicht- oder Teilerrichtung der Gebäude im MU

14.7 Zur Standortoptimierung bei der Pflanzung von Bäumen in befestigten Flächen ist für die Baumgruben und den Wurzelraum sicherzustellen, dass ausreichend unverbaubares Bodensubstrat in Anlehnung Typ B ZTV-Vegtra-Mü, (Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und den Einbau verbesserter Vegetationstragschichten Ausgabe 2018), Volumen Bodensubstrat je Baum 12 m^3, Einbautiefe mind. 100 cm, zu verwenden

14.8 Fassadenbegrünung
Umfassungswände der Tiefgaragenbereiche außerhalb der Gebäude sind an fensterlosen zusammenhängenden Abschnitten über 5,0 m Länge dauerhaft mit Selbstranken oder Schlingern zu begrünen und entsprechende Klettergerüste zu errichten.

14.9 Neuen und mit standortgerechten Laubgehölzen in geschnittenen oder hängenden Formen zulässig. Sonstige Einfriedungen sind nicht zulässig.

14.10 Erhalt von Gehölzen
Die gemäß den Bestimmungen über Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust durch gleichwertige Ersatzpflanzen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen ausfallen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb der nächsten 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm, Sträucher mindestens 2xverpflanzt, Höhe 60-100 cm, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung von standortgerechten Strauchern zu ersetzen.

14.11 Pflanzgebot
Die gemäß den Nrn. A.7.1, A.7.2 und C.14.1 bis C.14.10 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen.

15. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

15.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
Abriissarbeiten der Bestandsgebäude sind nur von September bis Anfang Oktober oder ausnahmsweise, bei Belieg dass keine Vogelbruten in oder an den Gebäuden vorkommen von April bis Anfang Mai durchzuführen. Im Vorfeld ist durch eine Fledermaus- und Vogelkundler an Ortsbesichtigen die Unbedenklichkeit des Abrisses zu bestätigen.
Die Beseitigung von Gehölzen darf zum Schutz der Brutvögel im Zeitraum vom 01.10 - 28.02. erfolgen, bei Verdacht auf Fledermausvorkommen nur vom 11.09. - 31.10.
Ab einer Gebäudehe von mind. 6 m^2 sind Fenster, Türen und sonstige Glasflächen mit einem geringen Außenreflexionsgrad und außenseitig angebrachten, geeigneten Schutzmarkierungen zu versehen.

15.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)
An den sechs geplanten Gebäuden sind künstliche Quartermöglichkeiten, darunter insbesondere wirtschafte Mauerlöcher, z.B. in Form von Einbauqiisteinen anzubringen. Es sollen jeweils an den Ostfassaden eine und an den Südfassaden zwei künstliche Fledermausquartiere in die Außenwand integriert werden (=18 künstliche Fledermausquartiere). Die Auswahl der jeweiligen Fassadenquartiere sowie die sachgerechte Anbringung bzw. der Einbau der künstlichen Quartiere an den neuen Gebäuden ist unter Beteiligung einer Fachperson durchzuführen. Die Quartiere sind tagegenau zu dokumentieren und entsprechend zu warten. Außerdem sind mindestens fünf Brutmöglichkeiten für Vögel an den neuen Gebäuden zu schaffen (z.B. Trauflukken, Niststeine oder Nistkästen).

16. **Wasserversorgung**
Die Versorgung der Bebauungsplanes mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an das Ortsnetz der Stadtwerke Landshut gesichert.

17. **Wasserhaltung**
Im Zuge der Baumaßnahmen können Bauwasserhaltungen aufgrund von Schichtenwasser notwendig werden. Die dafür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, Schöpfer Straße 1, zu beantragen. Ein Antragsformblatt dafür ist auf der städtischen Internetseite https://www.landshut.de/sites/default/files/filemanager/Benutzerdaten/Laeg62%20Wasser/2.3%20Bauwasserhaltung/mp_Antrag_Bauwasserhaltung.pdf abrufbar.

4. **Leitungsanlagen**
Im Geltungsbereich, sowie im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Vodafone und der Telekom Technik. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Baustellgkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Unterfrachung der Leitungsanlagen erforderlich werden, muss mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an die Vodafone GmbH und die Deutsche Telekom Technik GmbH, vier Wochen vor Abbruchbeginn ein Antrag an die Stadtwerke Landshut gestellt werden. Bei Bauplätzen ist die Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Februar 2013) zu beachten.

5. **Immissionsschutz**
Im Freisitellungs- und Baugenehmigungsverfahren ist für die jeweilige Gewerbeutzung ein schallschutztechnischer Nachweis zu erbringen.
Die Beurteilung der Lärmemissionen ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm "TA Lärm" vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017 durchzuführen. Die von Gewerbelärmemissionen und -immissionen Emittenten, dürfen an den nächstgelegenen immissionsorten die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten.
In besonderen Ausnahmefällen (z.B. emissionsarme Gewerbeutzungen) kann nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde, auch eine Überschreitung des Richtwertes verzichtet werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet aus Richtung der Hagrainer Straße sowie aus Richtung des Kreuzungsbereiches Hagrainer Straße/Schönbrunner Straße durch Verkehrsgeräuschimmissionen stark geräuschbelastet ist. Daher wird empfohlen, vorzugsweise die weniger schutzbedürftigen Nutzungen im UV-Bereich zu errichten.
Darüber hinaus wird empfohlen, Grundrisse in Wohnungen entsprechend der berechneten einwirkenden Verkehrsgeräusche so zu planen, dass empfindliche Aufenthaltsbereiche wie Schlafzimmer, Kinderzimmer und Wohn- und Essbereiche vorzugsweise auf der lärmabgewandten Seite gelegt werden.
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Belästigung durch Lichtimmissionen (z.B. Blendwirkung) auftreten.
Bei der Beleuchtung der Gebäude und der Außenanlagen Flächen des Plangebietes wird empfohlen, möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen sowie, soweit mit den Belangen der öffentlichen Sicherheit vereinbar, die Beleuchtungsstärken mit Zeitschaltuhren zu regulieren.
Bei der Errichtung der Trafostationen ist darauf zu achten, dass die in der 26. BImSchV vorgegebenen Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte, an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

6. **Erdwärme / Wärmepumpen**
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 Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

7. **Blendeinwirkung**
Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freisitellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis der Ausschlüsse der Blendwirkung durch Tiefgaragenein- und -ausfahrten einzureichen.

8. **Abbruch**
Auf Grund der zu erwartenden Schadstoffgehalte ist durch ein entspr. akkreditiertes Fachbüro vor Beginn der Rückbauarbeiten ein Schadstoffkataster durchzuführen, um darauf aufbauend ein Vorgehens und Entsorgungskonzept zu entwickeln. Dieses Vorgehens- und Entsorgungskonzept ist mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz / FB Umweltschutz vorab abzustimmen.

9. **Altlasten**
Dem Fachbereich Umweltschutz liegen keine Hinweise auf Altlasten im Bereich des Bebauungsplangriffs vor.

10. **Kampfmittel**
Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle des Aushubs auf militärische Altlasten frei zu messen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundstützliche Pflicht zur Gefahrerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Kampfmittelberäumung ist eigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition" und die Bekanntmachung „Bewehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)" des Bayerischen Staatsministeriums des Innern sind zu beachten.

11. **Tiefenbrunnen**
Der im Plan festgesetzte Tiefenbrunnen wird erhalten. Notwendige Erhaltungsmaßnahmen sind mit dem Amt für Umwelt-, Klima-, und Naturschutz und dem Ordnungsamt abzustimmen.

12. **Standorte Abfallbehälter**
Die im Plan festgesetzten Standorte für Abfallbehälter am Tag der Abholung müssen eben ausgeführt werden.

13. **Abwasser**
Die komplette Abwasserbeseitigung des Gebietes ist neu zu gestalten. Zukünftig ist das Areal im Trennsystem zu entwässern.
Die Hagrainer Straße ist durch Sturzfluten infolge von Starkregenereignissen besonders gefährdet. Es wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden, Tiefgaragen und technischen Einrichtungen in diesem Bereich geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
Weiterhin gilt: Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 5 Abs. 2 ZiR. E der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten. Das gilt auch für Drainagewasser. Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Grundstücken in die Kanalisation per Notüberlauf ist ebenfalls nicht zulässig.

14. **Versickerung**
Eventuell erforderliche Rückhalteeinrichtungen zur Versickerung sind ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Bedarf, bzw. Erfordernis aufgrund des Altlastenverdachts, ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Erreichung der erforderlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen.
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.

15. **Abstandsflächen**
Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO werden durch alle Baugrenzen zu den Nachbarn eingehalten. Innerhalb des Grundstücks sind teilweise verkürzte Abstandsflächen zulässig, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können dennoch gewährleistet werden. Die gemäß C.5.1 zulässige Verkürzung der Abstandsflächen ist in der Begründung in Abbildung 3 dargestellt.

16. **Baumstandorte und Baumschutz**
Standorte für Bäume sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m^2 Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumschutzen oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainaggeleitung pro Baum zu versehen. Im Bereich befestigter Flächen sind mit eingeschränkten Standraum ist zur Standortoptimierung für die Baumgruben verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat gemäß Typ B ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat je Baum 12 m^3, Einbautiefe mind. 100 cm zu verwenden. Eine eventuell spätter notwendig werdende Entfernung von nicht standortgerechtes als zu pflanzen oder zu erhalten festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 17.12.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022, möglich.

17. **Stellplatzsatzung / Versiegelungsverbotssatzung / Spielplatzsatzung**
Soweit in diesem Bebauungsplanbeschlußtt keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung zur Einführung einer Pflicht zu zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung - StPlS) sowie der Satzung über das Verbot von Bodenversiegelung (Versiegelungsverbotssatzung - VVS) sowie der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung - SpPlS) in ihren jeweils geltenden Fassungen mitgelrend.

18. **Kinderspielplätze**
Je 25 m^2 Wohnnutzfläche sind mind. 1.5 m^2 Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m^2. Kinderspielplätze sind so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden oder gegenüber der Verkehrsfläche mit einer mindestens 1,5 m hohen Sichtschreke abgeschirmt sind. Die Spielplatzfläche muss unmittelbar, ohne Inanspruchnahme öffentlicher Flächen, erreicht werden können und dessen Nutzung dauerhaft rechtlich gesichert werden.
Kinderspielplätze sind mit mindestens einem Sandspielbereich, einem ortsfesten Mehrzweckspielgerät und einer Sitzgelegenheit auszustatten.

19. **Bepflanzung Kinderspielplätze**
Kinderspielplätze sind zu begrünen. Zur Beschattung sind gewebte Maßnahmen zu treffen, insbesondere sollen Laubbäume zum Einsatz kommen. Laubgehölze sind standortgerecht und heimisch zu pflanzen. Laubbäume können auf das Pflanzgebot nach C.14.2 angerechnet werden. Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung des Spielplatzes darauf zu achten, dass keine giftigen Pflanzen aufgelistet sind. Die Liste kann online abgerufen werden unter: https://www.gz-nord.de/oma/index.php/gifftiefbrieftpflanzen

20. **Biotopbaum Linde**
Die Bestandslinde im Norden des Geltungsbereichs an der Pulvertumstraße ist ein Biotopbaum und zu erhalten. Der Fußpunkt des Baums liegt ca. 1,20m hinter der Pulvertumstraße / das Grundstück. Der Gehweg kann nur in der festgesetzten Form umgesetzt werden, wenn der Baum abgestorben sein sollte. Der Baum ist vor Beschädigungen während der Bauarbeiten fachgerecht zu schützen. Zum Erhalt sind des Baums wird eine ökologische Baubegleitung für alle Arbeiten im Kronentraufbereich der Linde empfohlen.

21. Bei der Planung von gößeren Fenstern oder Glasflächen an den gegebenen Gebäuden, müssen grundsätzlich Maßnahmen zur Reduzierung/Verhinderung von Anflügen an Scheiben durch Vögel berücksichtigt werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass auf größeren Glasscheiben ausreichend Markierungen angebracht werden. Dabei wird empfohlen, geprüfte Muster zu verwenden (vgl. SCHMID et al. 2011). Eine Verwendung von schwarzen Mustern mit Silhouetten der Prädatoren im UV-Bereich sind nicht geeignet. Ein gewisser Effekt lässt sich über die Berücksichtigung von z.B. Jalousien o.ä. erreichen. Um gefährliche Spiegelungen einzudämmen wird empfohlen, nur Gläser mit geringem Außenreflexionsgrad einzusetzen.
Fledermäuse nehmen gläsite senkrechte Flächen erst kurz vor dem Aufprall wahr und können so einen Zusammenstoß oft nicht vermeiden („akustische Falle", GREIF et al. 2017). An größeren Fenstern sind vorbeugend geeignete Maßnahmen zur Verhinderung/Reduzierung von Anflügen durch Fledermäuse vorzusehen. Die Verwendung des Glas mit Blickschutz kann eingesetzt sein, wenn dadurch geeignete Maßnahme zur Verhinderung/Reduzierung von Anflügen durch Fledermäuse angesehen werden. Ein gewisser Effekt lässt sich auch über die Berücksichtigung von z.B. Außenjalousien oder Fensterläden erreichen.

22. **Pflanzliste**
Es sind die Gehölze gemäß der Liste im Anhang der Begründung zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten (Art. 47 und 48 AGBGB).

23. **Bodendenkmäler**
Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S.1 und 2 BayDSchG umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regburg – zu melden sind. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

24. **Vorsorgender Bodenschutz - Verwertung und Entsorgung von Oberboden**
Bei allen Baumaßnahmen sind anfallender Oberboden sowie kulturfähiger Unterboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden.
Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basishöhe von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 2 m angelegt werden. Unterboden mit einer Höhe von max. 3 m. Bodenmieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Die Mietenoberfläche muss wasserdurchlässig sein und es darf sich kein Stauwasser bilden. Die Lagerfläche sollte sich nicht in Muldertiage befinden. Müssen Lagerflächen auf nicht wasserdurchlässigen Böden angerichtet werden, sind entsprechende Maßnahmen zum Abtreten von Niederschlagswasser vorzusehen. Bei Lagerungszeiten über zwei Monaten sind die Mieten sofort zu begrünen. Die ansaatmäßige Begrünung ist nach Standortgegebenheiten auszuwählen und zu pflegen und bei Bedarf zu wässern. Bodenmieten für Oberboden und Unterboden dürfen nicht durch schädlich verdichtet, nicht befahren oder als Lagerfläche genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischen Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind möglichst, nicht lich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Ausfuhrarbeiten zu berücksichtigen.

25. **Vorsorgender Bodenschutz - Erdarbeiten**
Alle Erdarbeiten bzw. Bau- und Eingriffsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Erd-Grabarbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen des Bodens erfolgen können. Ober-, Unterboden und Untergrund müssen getrennt, horizont- bzw. schichtenweise ausgebaut, wenn erforderlich zwischengelagert und verwertet werden. Bodenverdichtungen auf (zukünftigen) unversiegelten Flächen sind durch entsprechende Maßnahmen nach DIN 18639 und DIN 18915 zu vermeiden. Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen bei abgetrocknetem Bodenzustand sachgerecht wieder aufzulockern. Die Lockerungsmaßnahmen und eine ggf. notwendige Zwischenbewirtschaftung sind fachgerecht zu planen. Beim Wiedereinbau des Bodens auf zukünftigen Freiflächen ist darauf zu achten, dass das Bodenmaterial schichtenform und ohne Verdichtungen entsprechend Tabelle 2 DIN 18639 eingebracht wird. Die Verfestigung hat für alle Freiflächen durch Andrücken zu erfolgen (wie Rütteln oder Walzen).

26. **Nachsorgender Bodenschutz – Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG**
Bei den Aushub- und Wiedereinbaumaßnahmen sind die rechtlichen Anforderungen zur Untersuchung, Deklaration und Verwertung des Bodenmaterials einzuhalten. Des Weiteren ist dafür Sorge zu tragen, dass auf zukünftigen Freiflächen, insbesondere der zukünftigen Spielplatzfläche, die erste 35 Meter aus hinsichtlich Farbe, Geruch und sonstiger Zusammensetzung im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung unauffälligem Bodenmaterial bestehen.
Bei optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens ist unverzüglich das Amt für Umwelt-,