

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB und -BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3835), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 874) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 789), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer-Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 288) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 08-27

"Hagrainer Tal"

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
-Einfacher Bebauungsplan-

Für die Aufstellung des Entwurfs

Landshut, den 04.11.2022
Referat Baun und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung


G. G. G.
Amtsleiterin

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am 05.03.2021 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 17 am 12.03.2021 bekanntgemacht.

Landshut, den 04.11.2022


O. O. O.
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am 29.06.2022 gebilligt und hat gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2022 bis 02.09.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 29 am 11.07.2022 bekanntgemacht.

Landshut, den 04.11.2022


O. O. O.
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am 21.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Landshut, den 04.11.2022


O. O. O.
Oberbürgermeister



Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt

Landshut, den 04.11.2022

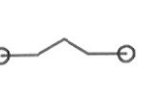
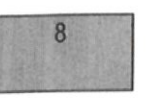

O. O. O.
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanaufstellung 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 am bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.


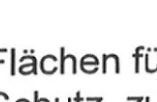
A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Baugrenze mit überbaubarer Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 13 Abs. 1 BauGB)


B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

 bestehende Grundstücksgrenzen
3450/1 Flurstücksnummer
 bestehende Gebäude

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturgüter), die dem Denkmalschutz unterliegen (Bau- und Bodendenkmale)
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 9 BauGB)

 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 288), und der BauVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 13 Abs. 2 BauGB)
Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser. Haugruppen sind unzulässig.
- Anzahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Einzelhaus sind maximal 1 Wohneinheit, pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. Zusätzlich zulässig ist pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte eine weitere Wohneinheit mit einer Wohnfläche von unter 40 m².
- Abstandflächen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a BayBO)
Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird eine Abstandflächenbreite von 0,85 m, jedoch 3,00 m, an zwei Seiten bei Einzelhäusern bzw. an einer Seite bei Doppelhaushäufen auf max. 10 m Länge 0,41 m, mind. jedoch 3,00 m, festgesetzt.
- Garagen und Nebengebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Wärmepumpen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungs- und Schall-Reflexion zu errichten und zu betreiben (erforderlicher Schallleistungspegel LWA < 50 dB(A)). Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurlastungspegel dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionswerte der Schall- Allgemeinen Verordnungschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.06.1998, zuletzt geändert durch AW vom 01.05.2017, nicht überschreiten.
Immissionsort im WK: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A)
nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)
Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geleitet werden. Die Luftschallminderung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist entsprechend in die Luftschallminderung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß gültigen DIN 4109-1 auszuführen. Die im eingebauten Zustand mindestens erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße R_w sind zu ermitteln und zu gewährleisten.

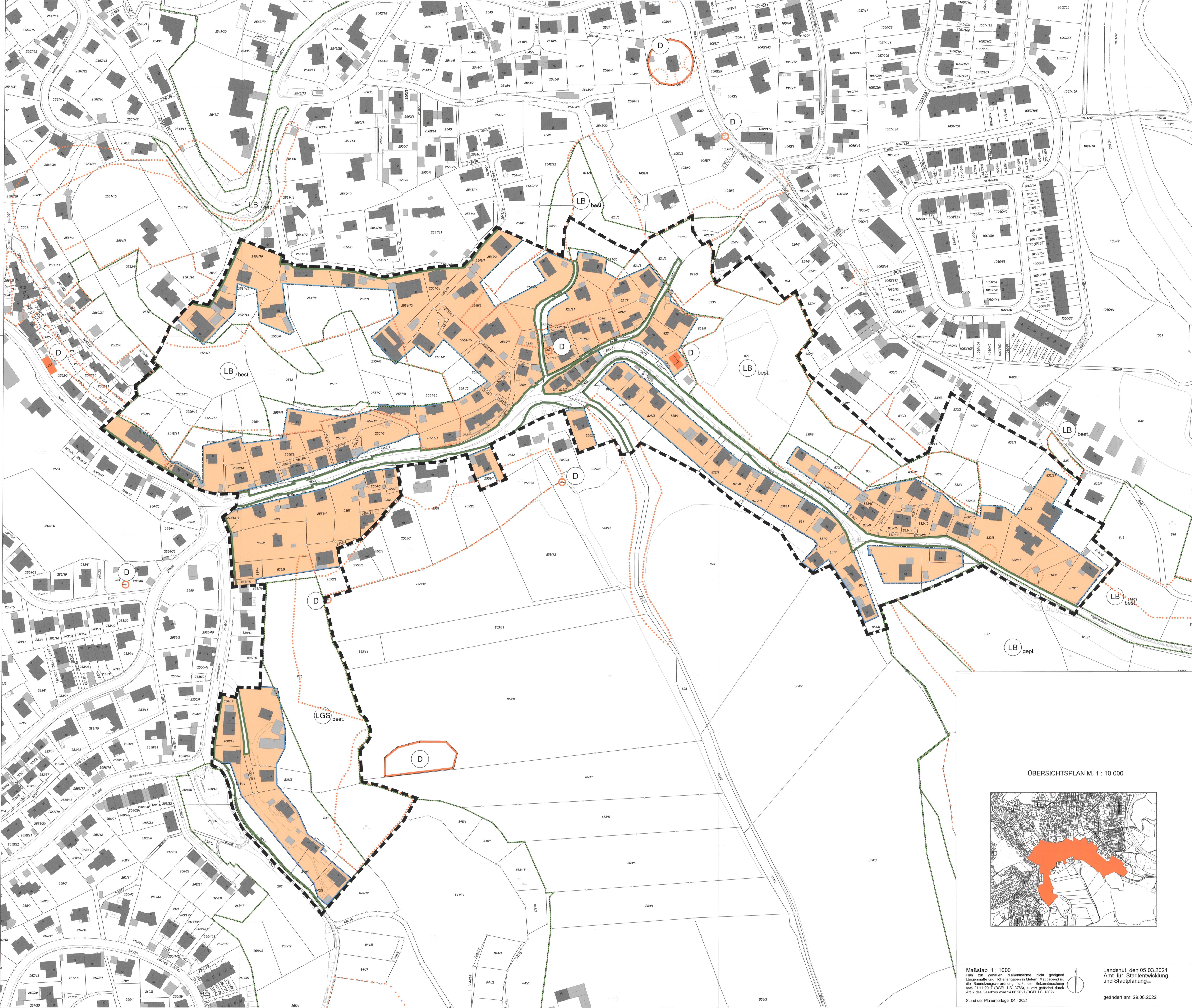
D: HINWEISE DURCH TEXT

- Energie**
Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten und nachgewiesen werden. Eine energetische Qualität der Gebäude sowie eine Nutzung erneuerbarer Energien, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen werden empfohlen.
- Baugrund**
Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein geordnetes Bodengutachten erstellen zu lassen. Bei der Planung von Bauvorhaben sind zudem aufgrund der Handlage die Themen des wie abfließenden Wassers bei Starkregen, eventuelle Fließwege sowie negative Auswirkungen auf Dritte zu berücksichtigen. Die Verantwortung hierzu trägt der Bauherr.
- Sicherung vor Baumwurf**
Bei der Errichtung von Neubauten innerhalb des Baumwurfbereiches bei Wäldchen, Landschaftsschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten oder sonstigen mit Gehäusen bestandenen Flächen wird empfohlen, Dächer und Wände so herzustellen, dass die Standsicherheit der Gebäude auch bei Baumfall gewährleistet bleibt.
- Wasserdichte Bauweise**
Es wird empfohlen, Keller sowie weitere erdberührende Bauteile aufwärtssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weisse Wanne) zu erstellen.
- Leitungsanlagen**
Im Geltungsbereich befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Vodafone GmbH und der Deutschen Telekom. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Baumaßnahmen 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 Abstimmen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumaßnahmen ist das Merkmal DWA-M 182 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.
- Erwärmung / 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 Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.
- Baudenkmäler** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Im Planungsgebiet sind die folgenden Baudenkmäler vorhanden:
- D-2-61-003-14 (Hagrainer Straße 59a, 20. Burgfriedenssäule mit Mammowappen von 1603).
- D-2-61-003-228 (Hagrainer Straße 71, Wohnstallstadelhaus, ehem. Bauernhaus, endgeschossig, mit Krüppelwaln, 1. Hälfte 19. Jh.).
In der näheren Umgebung des Planungsgebietes sind die folgenden Baudenkmäler vorhanden:
- D-2-61-003-13 (Am Vogelhof, 19. Burgfriedenssäule mit Tonwappen, bez. 1766 und 1738).
- D-2-61-003-15 (Hagrainer Straße 21, Burgfriedenssäule, mit Mammowappen von 1724, auf der Annahme südlich der Hagrainer Straße und östlich der Filberwegstraße an der Flurschranke von Hagrainer Str. 66c).
- D-2-61-003-16 (Nahe Unterstraße, 22. Burgfriedenssäule, mit Mammowappen von 1603, in Gartengrundstück nahe Kreuzung Ulmer- und Eichendorffstraße).
- D-2-61-003-20 (Nahe Hagrainer Straße, 7. Burgfriedenssäule von 1736, steht südlich der XX. Burgfriedenssäule, ca. 103 m östlich der Hagrainer Straße und westlich der Alweg-Schmidt in der Wiese hinter dem Garten von Hagrainer Straße 70a auf einer Kuppe).
- D-2-61-003-224 (Hagrainer Straße 29, Wohnhaus, endgeschossiger Mansarddachbau, Anfang 19. Jh.).
Für jede Art von Veränderungen an den sich im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld befindlichen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs- Anzeige- Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baulichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Erbesitzes unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- Bodendenkmäler** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
In der näheren Umgebung des Planungsgebietes sind folgende Bodendenkmäler vorhanden:
- D-2-7439-0218 (Siedlung von- und frühgeschichtlicher Zettellagerung).
- D-2-7439-0221 (Bestattungsort wohl des frühen Mittelalters).
Für Bodendenkmäler jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Freiflächen- und Gestaltungssatzung**
Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen beibehalten (Freiflächen- und Gestaltungssatzung vom 10.03.2021 maßgebend).

- Artenschutz und Biotopkartierung** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Die amtliche Biotopkartierung vor zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans vorliegt. Eine Aktualisierung ist in den darauf folgenden Jahren vorgesehen. Bis zur Fertigstellung dieser ist im Rahmen eines jeden Bauantrags für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit dem Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz abzustimmen, ob und in welchem Umfang die derzeit vorhandene Biotopkartierung für das jeweilige Baugrundstück geändert zu aktualisieren ist.
- Baumstandorte und Baumschutz**
Standorte für Bäume in den privaten Flächen 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. Einzelbaumschneiden oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegraben 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 17.12.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022, möglich).

- Versickerung**
Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser möglich sein, sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NMPHv sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENW, DWA M 153, DWA A 133) zu beachten.
Bei Neubaudmaßnahmen, Ersatzneubauten und Nachverdichtungen sowie bei Niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen oder Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch bestehende Außenflächen) ist grundsätzlich eine dezentrale Versickerung alles anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Muldenversickerung über die befestigte Oberbodenzone). Es muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücksgrenzen Flächen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bereitstehen. Vorrangig versiegelte Flächen sind im Zuge solcher Maßnahmen zu entsiegeln und versickerungsfähig zu gestalten. Der Untergrund ist bei eventueller Nachbegründung durch entsprechende Bodenaustausch- / Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.
Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWVS) verboten.
- Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation**
Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich sein, so sind bei Neuschaffung bzw. Vergrößerung bestehender versiegelter Einleitungsflächen ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhaltevorrichtungen mit gedrosseltem Ablauf in öffentliche Kanalisation herzustellen. Bei der Dimensionierung der Rückhaltevorrichtungen ist ein Volumen von mind. 15 m³ versiegelter einzelstündlicher Fläche anzusetzen. Die Festlegung der Drosselabmessungen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstückserweiterung geneigt. Unveränderte Bestandsabmessungen sind hiervon ausgenommen.

- Landwirtschaft**
Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen, die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei guter fachlicher Praxis entstehen können, im Planungsgebiet zu dulden sind.
Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen fallen zum Planungsgebiet hin ab und weisen eine erhöhte Ertragsleistung auf. Dadurch kann es zu Überflutungen im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken kommen. Es wird daher empfohlen, bauliche Maßnahmen gegen mögliche Überflutung von Gebäuden zu ergreifen.
- Verwertung und Entsorgung von Bodematerial, Oberbodenabsicherung**
Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden 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. Oberbodenabtragungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kornbreite von 1 m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenabtragungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Deckschicht zu versehen.



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10 000

