STAND AUSLEGUNG

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
  Im Wohngebiet werden folgende Nutzungen für nicht zulässig erklärt:
  - Betriebe d. Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen.
- (II) – Anzahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- GR – Grundfläche max. in m² (§ 19 BauNVO)
- GF – Geschossfläche max. in m² (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
- WH – max. Wandhöhe in m, gemessen ab zulässiger FOK-EG (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V – verkehrsberuhigter Bereich
- P – öffentliche Parkflächen
- öffentlicher Gehweg
- temporäre Straßenverkehrsfläche in versickerungsfähigem Belag
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsflächen, nicht einzäunbar
- private Verkehrsflächen, zur Nutzung und Gestaltung der Wohnhofflächen
- Einfahrt/ Ausfahrt

Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Anbauzone für Wintergärten, Balkone, Terrassen und deren Überdachungen

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

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Gasstation
- Trafostation
- Containeranlagen
- EE – Erneuerbare Energien (EE)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grundstücksfläche Grünzonen/ Hausgarten
- private Grundstücksfläche Spielplatz
- öffentliche Grünfläche Spiel- / Bolzplatz
- öffentliche Grünfläche Streuobstwiese/ extensiv Grünland

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Gehölzgruppe (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- NG – Nebengebäude
- TGa – Tiefgarage
- ST – Stellplätze
- Ga – Garagen
- (M) – Müllsammelstelle

Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- FD – Flachdach begrünt, Dachneigung bis max. 3° (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- z.B. 392,00 – Höhenlage FOK-EG in m üNN (§ 18 BauNVO)
- 2 WE – max. Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 2

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- z.B. 586 – Flurnummer (Beispiel)
- bestehende Flurstücksgrenze
- Gasleitung HGN-200 StKA Sw 1972 - zur Verlegung vorgesehen
- Gasleitung HGN-200 StKA Sw 1972 - Rückbau
- Stadtgrenze
- Bestehende Haupt-/ Nebengebäude
- z.B. 1 – Parzellennummer
- 110 KV- Hochspannungsleitung Schutzstreifen beidseitig je 30 m (nachrichtliche Übernahme)
- Baum -geplant außerhalb des Geltungsbereiches
- 10,00 m – Vermaßung (Beispiel)
- Gehweg/ Fußwegverbindung (teilweise außerhalb des Geltungsbereiches)
- Vorschlag einer Grundstücksteilung
- Hochwassergefahrenfläche HQ extrem (§9 Abs. 1 Nr. 6a BauGB)

Maßstab 1 : 500
Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet! Längenmaße und Höhenangaben in Metern! Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
Stand der Planunterlage: 06 - 2023

Landshut, den 24.09.2021
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

geändert am: 20.07.2023

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 § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

1. Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche mit „Ga" zulässig.
Tiefgaragen sind innerhalb der gekennzeichneten Bereiche mit „TGa" zu errichten.
Nebengebäude sind nur innerhalb des gekennzeichneten Bauraums mit „NG" gemäß Planzeichnung zulässig und dienen der Unterbringung von Mülltonnenanlagen und Fahrradunterstellflächen.

2. Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)
Außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen sind Terrassen und Balkone einschließlich deren Überdachungen nur zulässig, wenn diese nicht mehr als 2,00m vor die Außenwand vortreten und eine Fläche von max. 10m² je zugehöriger Wohnung nicht überschreiten.
Ansonsten sind diese innerhalb der zugeordneten „Anbauzone" zu errichten.

3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Luftwärmepumpen
Luftwärmepumpen sind nur auf Dächern oder auf den festgesetzten Balkonen zulässig. Die Höhe der energietechnischen Neuaufbauten entspricht 1h. Die technischen Anlagen sind auf dem Dach mind. 1h von der Deckkante, jedoch mind. 1,50 m entfernt aufzustellen.
Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe 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)

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB) – Lichtemissionen
Bei der Beleuchtung von privaten Flächen sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden, deren Leuchtkegel in Richtung Boden ausgerichtet ist. Zulässig ist eine Beleuchtungsstärke von max. 5 Lux; zu verwenden sind dabei Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie z.B. bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1.700 bis 2.400 Kelvin, max. 3.000 Kelvin).
Es sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² bzw. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² zulässig. Hintergründe sind dunkel zu halten.
Leuchten zu Dekorationszwecken wie beispielsweise Kugellampen und Strahler, die Bäume, Fassaden oder Fahnen beleuchten, sind unzulässig. Ausgenommen ist dabei explizit die Weihnachtsbeleuchtung. Leuchtmittel mit weniger als 50 Lumen bleiben hierbei außer Betracht.

5. Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.

6. Geförderter Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
In den Bereichen WA 1 – 3, WA 5 sowie WA 6 sind die Gebäude auf einer Geschossfläche von insgesamt mind. 2.889 m² so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

7. Fossile Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung bis zu einem Anteil von max. 15% verwendet werden.

8. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Klimaschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens 50% der Dachfläche Modul- oder Kollektorflächen der Solaranlagen (Photovoltaikanlagen) einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen vorzusehen. Ausgenommen sind Dachflächen bzw. Teilflächen von Dächern, auf denen Solaranlagen technisch nicht umsetzbar sind. Die technischen Aufbauten sind mindestens in ihrer Höhe von der Dachkante abzurücken.

D: HINWEISE DURCH TEXT

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

2. Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 21a BauNVO)
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut.
Bei Wohnanlage mit mehr als zwei Wohnungen sind 3% der notwendigen Stellplätze für Menschen mit Behinderung herzustellen. Dabei sind eine ausreichende Größe und Neigung zu berücksichtigen.

3. Grundwasserschutz - Wasserdichte Bauweise
Es wird empfohlen, Gebäude und bauliche Anlagen im Grundwasserbereich in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne, Sperrbeton) auszuführen und fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

4. Niederschlagswasserbeseitigung
Zur Erschließung des Plangebietes wird ausschließlich eine Schmutzwasserkanalisation erstellt. Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, die Grundstücke erhalten kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücksflächen, ist über geeignete Versickerungseinrichtungen zu realisieren, bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sollten hierzu Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig. Die Art der Entwässerung ist mit dem jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist verboten. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück trotzdem nicht möglich sein, kann mit den Stadtwerken einzelfallabhängig ausnahmsweise auf Nachweis (z.B. geeignetes Bodengutachten) eine Sonderregelung getroffen werden, die das Einleiten von Niederschlagswasser in die Kanalisation erlaubt. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist. Das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort über geeignete Versickerungsanlagen schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

5. Energie
Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird 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 eingehalten und nachgewiesen werden. Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgeht wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen regenerative Energien über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus zu erzeugen/nutzen.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen
Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden. Im Falle von Neu- oder notwendiger Umverlegung von Ver- oder Entsorgungsanlagen sind die jeweiligen Leistungsträger rechtzeitig zu informieren (Kabel Deutschland: Beauftragung mind. 3 Monate vor Baubeginn; Deutsche Telekom: Vorlaufzeit mind. 6 Monate; Vodafone GmbH Beauftragung mind. 3 Monate vor Baubeginn). Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Februar 2013) zu beachten.

7. Immissionen durch Landwirtschaft
Aufgrund der Lage des Wohngebietes angrenzend zu landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist bei deren Bewirtschaftung mit zeitlich bedingten Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Diese sind entsprechend zu dulden.

8. Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)
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 DSchG umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege-Außenstelle Regensburg-zu melden sind.

9. Unterirdische Hauptleitung Gas Niederdruck
Bei allen Bautätigkeiten im Bereich der unterirdischen Gas-Hauptleitung sind die Stadtwerke Landshut rechtzeitig zu informieren. Bei Grabungen im Gefährdungsbereich der Leitungen ist äußerste Vorsicht geboten. Die Vorschriften und Schutzmaßnahmen bei Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel und Rohrleitungen sind zu beachten. Im Übrigen gilt die „Technische Mitteilung GW315" des DVGW.

10. Erdwärme / Heizölverbrauchsanlagen
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.

11. Hochwassergefahrenflächen HQextrem (§ 9 Abs. 6a BauGB)
Nahezu das gesamte Planungsgebiet liegt in von einem Extremhochwasser (HOextrem) der Pfettrach betroffenen Bereich und somit in einem „Risikogebiet" im Sinne des § 78 b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Dabei können Wasserstände bis zu 1m über GOK auftreten.
Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.
Bei der Errichtung von Tiefgaragen ist auf eine hochwasserangepasste Bebauung zu achten. Eventuell erforderliche Schutzvorkehrungen bei den Zufahrten sind zu treffen bzw. auf die Ausbildung flutbarer Tiefgaragen ist zu achten.
Auf den Einbau und Betrieb von Heizölverbraucheranlagen sollte möglichst verzichtet und auf andere Energieträger zur Beheizung der Anwesen zurückgegriffen werden. Die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen wäre im Übrigen auch nur unter den in § 78 c Abs. 2 WHG genannten Bedingungen (kein anderer, weniger wassergefährdender Energieträger vorhanden; hochwassersichere Errichtung der Anlage) zulässig.

12. Kampfmittel (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Der Bebauungsplanumgriff liegt etwa 500 m nord- bis nordöstlich von den bei Kriegsende stark bombardierten Flächen des Landshuter Bahnhofes. Im Zuge der Baumaßnahmen sind deshalb die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten frei zu messen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition" und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)" des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

13. Immissionsschutz - Lichtemissionen
Bei der Beleuchtung der privaten und öffentlichen Flächen des Planungsgebietes wird empfohlen, möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen sowie, soweit mit den Belangen der öffentlichen Sicherheit vereinbar, die Beleuchtungszeiten mit Zeitschaltuhren zu regulieren.

E: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Einfriedungen privater Grünflächen sind als Holzzäune oder Metallzäune, zusätzlich Maschendrahtzaun mit einer Höhe von max. 1,20 m ohne Sockel, freiwachsende und geschnittene Hecken nur mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Artenliste siehe Freiflächen- und Gestaltungssatzung) zugelassen.

2. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Anfallendes Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück oberflächig über die belebte Oberbodenzone (z. B. über Mulden) zu versickern.

3. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 3.1 Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung notwendiger Wege, Zufahrten und Terrassen möglich.
- 3.2 Nicht bebaute öffentliche Straßenverkehrsflächen sind als Wiesen-/ Rasenfläche auszubilden
- 3.3 Je angefangene 250 m² unbebaute Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke ist ein Laub- oder Obstbaum der 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Je volle 750 m² unbebaute Grundstücksfläche ist statt einem Baum der 2. Wuchsklasse ein Laubbaum oder Obstbaum der 1. Wuchsklasse zu pflanzen. Eventuell anderweitig festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.
- 3.4 Bei Ausfall von Pflanzungen ist gleichwertig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nachzupflanzen.

4. Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Als Pflanzqualität für Baumneupflanzungen gilt min. H 3xv, STU 16-18.
- 4.2 Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig.
- 4.3 Bäume sind so zu pflanzen, dass sie gem. Baumschutzverordnung der Stadt Landshut zu Versorgungstrassen mind. 2,50 m Abstand haben. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind im Einvernehmen mit den Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen (siehe auch Ziff. 1 der Hinweise zur Grünordnung).
- 4.4 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; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch eine Ersatzpflanzung von gleichartiger Bepflanzung zu ersetzen.

5. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Wohnnutzung der Wohngebäude herzustellen.

6. Artenschutzmaßnahmen (§ 44 Abs. 1 BNatschG)
Folgende Maßnahmen müssen eingehalten werden:

- An dem zum Ortsrand zugewandten Fassaden im Westen und Norden ist an mindestens 2/3 eine intensive Fassadenbegrünung (z.B. Efeu, Wilder Wein) zu etablieren
- Es dürfen keine größeren Fenster- oder Glasflächen und glatte Fassaden zum Ortsrand hin vorhanden sein, um mögliche Kollisionsrisiken mit Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden
- Die erforderlichen Nisthilfen sind so anzubringen, dass diese möglichst wenig von Lichtemissionen beeinträchtigt werden.
- Quartierstrukturen für Vögel: Insgesamt sind 15 Nisthilfen für Mauersegler sowie 15 Nisthilfen für Mehlschwalben aufzuhängen. Diese sind unter Dachvorsprüngen an der Außenwand auf wetterabgewandte Seite anzubringen; eine gruppierte Aufhängung ist möglich. Es ist auf eine freie An- und Abflugmöglichkeit unterhalb des Fluglochs zu achten. Die Mauersegler- und Mehlschwalbenkästen sind nicht in die Fassadenbegrünung integrierbar. Des Weiteren sind 15 Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite (geeignet für Sperlinge, Meisen, Gartenrotschwanz) in Bäumen anzubringen
- Fledermausquartiere: Es sind in insgesamt 10 Sommer- und 10 Winterquartiere für Fledermäuse (Fassadennistkästen oder in Form von Einbausystemen) anzubringen. Diese sind an den Gebäudeecken der süd- und ostexponierten Fassadenseiten gruppiert aufzuhängen. Die Fledermausnistkästen sind nicht in die Fassadenbegrünung integrierbar.
- Es sind 3 Reptilienquartiere (Nisthügel z. B. für Zauneidechse) im Bereich der Streuobstwiese anzulegen.

7. Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
Die interne Ausgleichsfläche gemäß Festsetzungen durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist als Extensivwiese sowie als Extensivwiese mit Streuobstbestand zu entwickeln.

8. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO / § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Flachdächer (Dächer bis zu 3° Neigung) sind flächig (intensiv) zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 40 cm vorzusehen. Dies gilt auch, wenn Photovoltaikmodule auf dem Dach installiert werden. Hierfür wird mindestens eine extensive Begrünung gefordert. Nicht begrünt werden müssen Dächer mit Aufdachsolarthermieanlagen, bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen sowie bei der Anordnung von für Erholungszwecke nutzbarer Bereiche (z.B. Dachterrassen und –gärten, Spielbereiche).

F: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Gehölzpflanzungen
Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

2. Versickerung
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie der einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten.

3. Baumstandorte und Baumschutz
Standorte für Bäume in den privaten Grünflächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80cm 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 von nicht standortgenau als zu pflanzen oder zu erhalten festgesetzten Bäumen ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) in seiner jeweils geltenden Fassung möglich.

4. Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung
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. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3,00 m, einer Kronenbreite von 1,00 m und einer Höhe von max. 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1,00 m sein. Oberbodenlager sind oberflächig mit einer Decksaat zu versehen.
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 mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

5. 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 bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) in seiner jeweils geltenden Fassung maßgebend.

6. 110-kV-Bahnstromleitungen

- 6.1 Innerhalb des Verfahrensgebietes verlaufen die o. g. planfestgestellten 110-kV Bahnstromleitungen mit jeweils einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
- 6.2 Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9m um die jeweilige Mastmitte dürfen Grabungsarbeiten, Aufschüttungen, Lagerungen und Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.
- 6.3 Die Zufahrt zu den Masten der o. g. Bahnstromleitung muss jederzeit für LKW gewährleistet sein.
- 6.4 Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau – in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung. Zudem wurde bei Maß der baulichen Nutzung folgendes geregelt:
Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage bestehend aus Solar-Modulen, Trafo-Stationen, Wechselrichter und Aufständerung bis zu einer max. zulässigen Anlagenhöhe von 3,50 m über bestehendem Gelände.

G: FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

1. Maßnahmen zum Schutz vor einwirkendem Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Grundrissorientierung
In den mit Planzeichen ■ gekennzeichneten Fassaden(abschnitten) dürfen keine Fenster zu liegen kommen, die zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 notwendig sind. Zeile B gilt für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume.

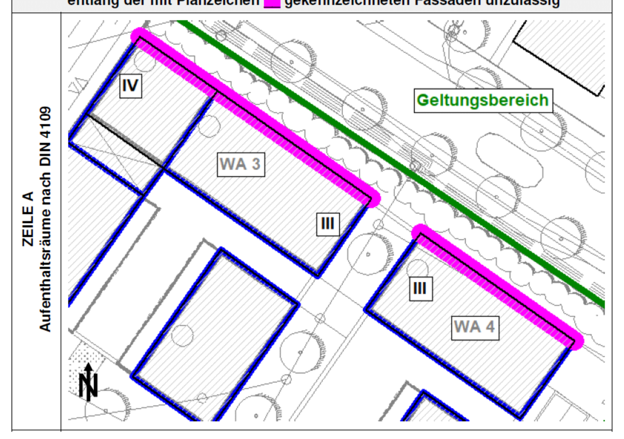
Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn:

a) der jeweils betroffene Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten des eigenen Gebäudes (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringende Gebäudefassade) erhält, oder
b) vor den jeweils betroffenen Außenwandöffnungen schalldämmende Vorbauten (verglaste Loggien, Prallscheiben, Laubengänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, kalte Wintergärten usw.), besondere Fensterkonstruktionen oder schalltechnisch gleichwertige Konstruktionen errichtet werden, oder
c) der jeweils betroffene Aufenthaltsraum mit einer zentralen oder dezentralen, schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet wird. Deren Betrieb darf im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (≙ Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Rauminneren (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche A = 10 m²) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

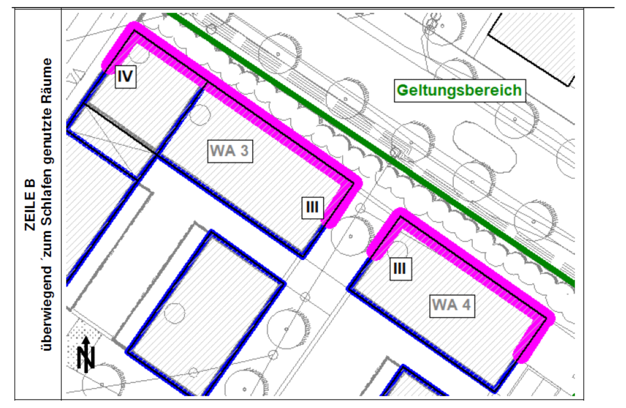
Voraussetzung für eine Anwendung der Ausnahmen nach a) bis b) ist die nachweisliche Einhaltung des zulässigen Immissionsgrenzwerts von 59/49 dB(A) tags/nachts im Freien vor dem geöffneten Fenster eines nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsraums.

Zum Belüften notwendige Fenster von nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen entlang der mit Planzeichen ■ gekennzeichneten Fassaden unzulässig

ZEILE A – Aufenthaltsräume nach DIN 4109



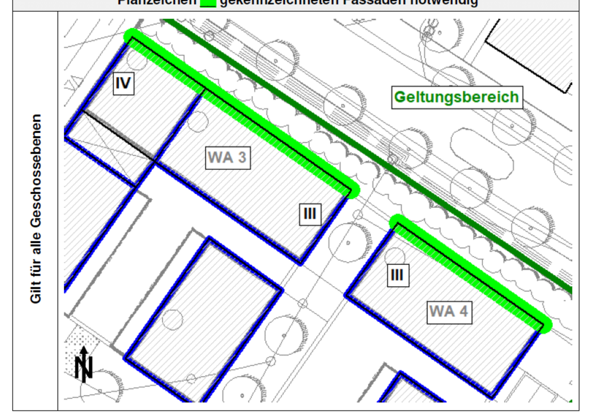
ZEILE B – überwiegend zum Schlafen genutzte Räume



Schutzbedürftige Außenwohnbereiche
Dem Wohnen zugeordnete, schutzbedürftige Freibereiche (Terrassen, Balkone, Dachterrassen, Loggien etc.), die im Anschluss an die mit Planzeichen ■ gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen, verschiebbare Glaselemente etc.) abzuschirmen. Pro 10 m² Wohnfläche ist mindestens 1 m² schallgeschützter Freibereich (≙ Einhaltung des tagsüber zulässigen Immissionsgrenzwerts von 59 dB(A)) nachzuweisen. Ausnahmen hiervor sind nur dann zulässig, wenn die jeweilige Wohnung über einen anderen, ausreichend geschützten Freibereich verfügt.

Schallschutzmaßnahmen bei Außenwohnbereichen im Anschluss an die mit Planzeichen ■ gekennzeichneten Fassaden notwendig

Gilt für alle Geschossebenen



2. Erforderliches Bau-Schalldämm-Maß
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärm zu treffen.
Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen abhängig von der Raumart mindestens das folgende bewertete Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109:2018-01, Teil 1 erreichen. Der zuerst angegebene Wert gilt für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109, der zweite Wert gilt für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume.

Parzelle		Straßenzugewandt *	Straßenabgewandt*
Nr.	Baufeld	$R'_{w,ges}$ [dB] Tag / Nacht	$R'_{w,ges}$ [dB] Tag / Nacht
WA 1	alle Baufelder	30 / 30	30 / 30
WA 2	1 Baufeld im Norden (IV)	31 / 33	30 / 30
	2 Baufelder im Süden (III + IV)	31 / 31	30 / 30
WA 3	2 Baufelder im Norden (III + IV)	36 / 38	35 / 35
	2 Baufelder im Süden (II + III)	34 / 34	30 / 30
WA 4	1 Baufeld im Norden (III)	35 / 37	30 / 35
	1 Baufeld im Süden (II)	34 / 34	30 / 30
WA 5	2 Baufelder im Norden (III + IV)	31 / 31	30 / 30
	2 Baufelder im Süden (II + III)	30 / 30	30 / 30
WA 6	alle Baufelder	30 / 30	30 / 30
WA 7	alle Baufelder	30 / 30	30 / 30
WA 8	alle Baufelder	30 / 30	30 / 30
WA 9	alle Baufelder	30 / 30	30 / 30
WA 10	alle Baufelder	30 / 30	30 / 30

*: Zugewandt: Gilt in Bezug auf die Eichenstraße bzw. für Nordwest-, Nordost- und Südostfassaden

*: Abgewandt: Gilt in Bezug auf die Eichenstraße bzw. für die Südwestfassaden

Bei Büroräumen, schutzbedürftigen Arbeitsräumen und Ähnlichem ist ein Abschlag von 5 dB zulässig. Die Mindestanforderung beträgt für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume $R'_{w,ges} \geq 30$ dB.

H: HINWEISE ZUM SCHALLSCHUTZ

- Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien und die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 20.06.2023 (Bericht Nr. 2482-2023 / SU V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Landshut eingesehen werden.
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgelegten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.
- Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2035 nach den Vorgaben der RLS-19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel und des tagsüber in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung der gemäß Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z.B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume).
- Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C". Beispielsweise: R_w ($C;C_{tr}$) = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert „C_{tr}" berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.
- Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von eventuell im Freien betriebenen kälte-, wärme- oder lüftungstechnischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

Der Beschluss zur Aufstellung 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

Der Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am .... gebilligt und hat gem. § 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 Art. 2 BayBO am .... Art. 2 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Landshut, den ....

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den ....

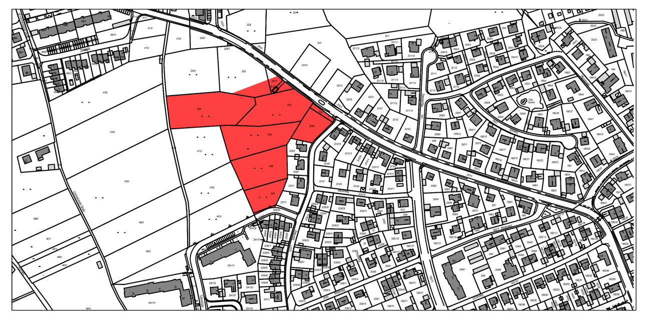
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss der 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 .... zu erhalten ist, bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Landshut

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) 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 § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 03-60/1
"NÖRDLICHE TULPENSTRAßE"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN



Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den ....
Referat Bauen und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den ....
Referat Bauen und Umwelt

Geiner
Amtsleiterin

Doll
Ltd. Baudirektor