

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 8 Abs. 7 BauGB)
2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 8 Abs. 4 BauGB)
2.2 Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 5 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
2.3 max. zulässige Grundfläche in m² (§ 19 BauNVO)
2.4 Wandhöhe max. in m über Höhenbezugspunkt A.10.2 (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
2.5 max. zulässige Geschossfläche in m² (§ 20 BauNVO)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- 5.1 Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung
5.2 Zweckbestimmung Elektrizität, Trafostation

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 private Grünfläche
6.2 Zweckbestimmung Spielplatz

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Baugrenze

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

- 4.1 öffentliche Verkehrsfläche
4.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4.3 private Verkehrsfläche

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

- 7.1 zu erhaltender Baum
7.2 zu pflanzender Baum in der Lage verschiebbar
7.3 zu entfernender Baum

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

- 8.1 Tiefgarage
8.2 Stellplätze

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 8.3 Nebengebäude
8.4 Zufahrt/Einfahrt
10.1 FD
10.2 Festsetzung Höhenlage, Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Schallschutzwand i.V.m. C.7.6

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1 bestehende Grundstücksgrenzen
1381 Flurstücksnummer
3 Bestehende Gebäude
4 Bestehende Nebengebäude
5 Abbruch baulicher Anlagen
6 Bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereiches
7 Bestehende Baumkronen und Hauptäste nach Aufmaß
8 Höhenangabe für Höhenbezugspunkt in m über NNH gem. Bestandsvermessung
9 Landschaftsschutzgebiet LA-01 "Gutenbergweg" (§ 9 Abs. 6 BauGB)
10 Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer (§ 9 Abs. 6 BauGB)
11 Zusammenhängende Gehölz-/Baumbestände außerhalb des Geltungsbereiches
12 Überschwemmungsgebiete HQ100 und HQextrem (§ 9 Abs. 6 BauGB)

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
6.1 Als zu pflanzende Bäume (A.7.2) sind standortgerechte Laubbäume zulässig.
6.2 Für alle mit Planzeichen A.7.2 festgesetzten Baumpflanzungen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten: Bäume als Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m - Höhe mind. 18-20 cm.
6.3 Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende und zu erhaltende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen.
6.4 Bei der Anlage von privaten Kinderspielflächen dürfen keine Pflanzen verwendet werden, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom 2. Juli 2021 als giftig gekennzeichnet wurden.
6.5 Flachdächer ab einer Fläche von 25 m² sind fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.
6.6 Für eine auf der Tiefgarage herzustellende Vegetationsfläche ist eine gefügestabile Bodensubstratschicht mit mind. 0,55 m Dicke (Zusammensetzung der Vegetationsschicht gemäß FLL-Richtlinien)
6.7 Für die Pflanzung von Bäumen über Tiefgaragen ist punktuell eine gefügestabile Bodensubstratschicht mit mind. 0,95 m Dicke (Zusammensetzung der Vegetationsschicht gemäß FLL-Richtlinien) und zusätzlich einer Dränschicht von max. 6 cm fachgerecht aufzubauen.

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

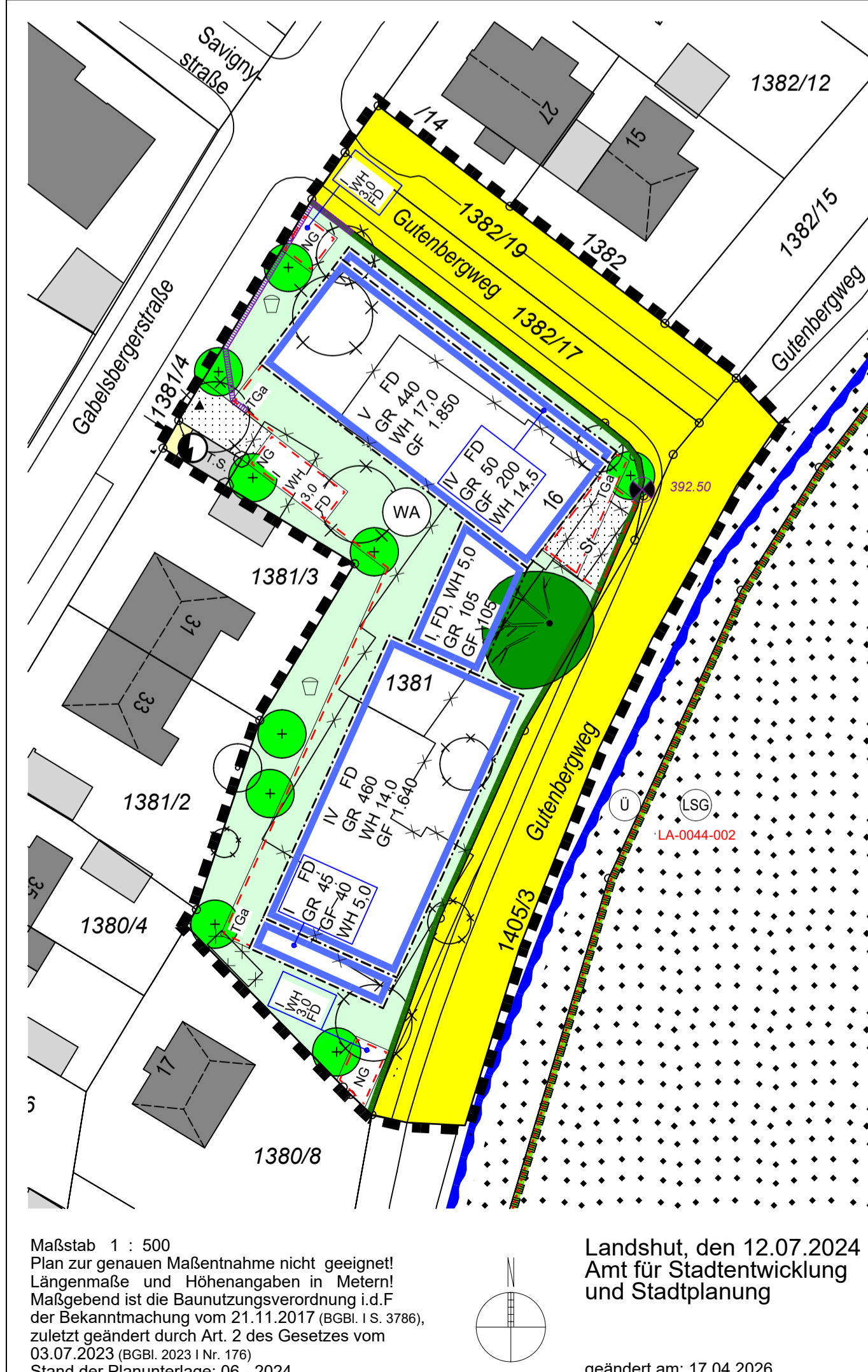
- 7.1 Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Schallleistungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998), zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017) nicht überschreiten:
7.2 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau i.d.F. vom Jan. 2018 vorzusehen.
7.3 Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.

D: HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Niederschlagswasser
2. Grundwasser
3. Energie
4. Erdwärme / Heizverbraucheranlagen
5. Wasserhaltung
6. Baugrund
7. Bodenkampflage (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D: HINWEISE DURCH TEXT

- 13. Leitungsanlagen
14. Barrierefreiheit
15. Fahrradstellplätze
16. Kampfmittel (§ 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB)
17. Zugänglichkeit von Normen und Vorschriften
18. Vorsorgender Bodenschutz - Verwertung und Entsorgung von Oberboden



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), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 659) geändert worden ist, und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Baubereich vom 1. April 2021, weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Im Erdgeschoss sind ausschließlich Einrichtungen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zu zulassen.
1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 620 m² überschritten werden darf.
2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
2.1 Im Bereich zulässiger Bauweise gem. Festsetzung durch Planzeichen A.3.1 und Straßenbegrenzungslinie gem. Festsetzung durch Planzeichen A.4.2 ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche für Balkone mit einer individuellen Breite von max. 4,50 m und einer Gesamtbreite von max. der Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge zulässig.
3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
3.1 Nebenanlagen gem § 14 Absatz 1 BauNVO sind nur innerhalb der mit Planzeichen A.3.1 festgesetzten Baugrenzen oder je nach Nutzungszweck in den mit Planzeichen A.8.1 bis A.8.3 definierten Flächen zulässig.
3.2 Abweichend von Festsetzung 3.1 sind außerhalb von Baugrenzen (Planzeichen A.3.1) nur zulässig:
4. Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4.1 Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasterfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endaufbauwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.
5. Gebäudegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
5.1 Abweichend von Festsetzung durch Planzeichen A.10.1 sind auf einer Grundfläche von max. 20 m² abweichende Dachformen (z.B. Pultdach) zulässig.

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 7.4 Die Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Einhausung der Rampen hat ein Schalldämmmaß von R<sub>w</sub> = 25 dB aufzuweisen.
7.5 Tiefgaragen-Lüftungsöffnungen sind so anzuordnen, dass vom Rand von Abflussschächten/-öffnungen der Tiefgarage bis zum Rand von schutzbedürftigen Räumen (Fenster v. Schlaf-, u. Aufenthaltsräume, Außenbänke, Terrassen / Balkone / Loggien, Aufenthaltsbereiche im Freien wie Spielplätze / Spielwiesen / Sitzgelegenheiten) ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten wird.
7.6 Auf der mit Planzeichen A.9.1 gekennzeichneten Fläche ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 2 m aufgeweht zu errichten.
8. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8.1 Bei der Beleuchtung von privaten Flächen (z.B. Weg- und Zugangsbeleuchtung) sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden.
8.2 Auf Glasflächen ab einer Größe von 6 m², freistehenden, an Gebäuden angebauten oder zwischen Gebäuden eingebundenen Glaswänden, transparenten Durchgängen, Überdeckungsverglasungen, spiegelförmigen Scheiben und solchen mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerken oder Fassadenelementen mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel sind geprüfte Muster gegen Vogelschlag anzubringen.
Hinweis: Bei der Gestaltung wird empfohlen, Fachleute hinzuzuziehen, da bereits kleine Abweichungen die Schutzmaßnahme unwirksam machen.
4.1 Maße, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasterfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endaufbauwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.
5.1 Abweichend von Festsetzung durch Planzeichen A.10.1 sind auf einer Grundfläche von max. 20 m² abweichende Dachformen (z.B. Pultdach) zulässig.

D: HINWEISE DURCH TEXT

- 8. Pflanzabstände
9. Stellplatzsatzung / Versiegelungsverbotssatzung / Spielfeldsatzung
10. Baumstandorte und Baumschutz
11. Einfriedungen
12. Artenschutz
- Der Rückbau von Gebäudeteilen wie Dächern, Fassadenverkleidungen sowie von Windfangbleichen ist zum Schutz potenziell genutzter Brut- und Nistplätze nur im Zeitraum September bis Oktober durchzuführen.
- Die Beseitigung von Efeu am Mauerwerk sowie die Fällung von Einzelbäumen sind ausschließlich außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeit, d. h. im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar, vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
- Die Rodung der mit Efeu bewachsenen Birke hat zum Schutz möglicherweise genutzter Lebensstätten von Tieren im Oktober zu erfolgen.
- Vor dem Abruch von Gebäudeteilen sind potenzielle Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse oder Vögel auf Schutz zu kontrollieren.
- Zur Kompensation verlorengehender potenzieller Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter ist eine künstliche Nisthilfe (Springerkolonienkasten) im benachbarten Umfeld (ca. 500 m Radius) vor Beginn der nächsten Brutzeit, bis Mitte März an geeigneter Stelle im Abstand zum Referat Bauen und Umwelt der Stadt Landshut und zum zuständigen Naturschutzbehörden anzubringen.

D: HINWEISE DURCH TEXT

- max. 3 m, Bodenmieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen.
19. Vorsorgender Bodenschutz - Erdarbeiten
20. Nachsorgender Bodenschutz - Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG

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
Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am ... gebilligt und hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.
Landshut, den ...
Oberbürgermeister
Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am ... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Landshut, den ...
Oberbürgermeister
Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens auszufertigt.
Landshut, den ...
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.
Stadt Landshut
Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.1977 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 G zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie zur Änderung des BauGB und des BImSchG vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 349) und Art. 23 der Gemeinderordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 20201-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, erlässt die Stadt Landshut die Satzung:
BEBAUUNGSPLAN NR. 02-14/2
"Zwischen Gutenbergweg und Gabelsbergerstraße - Bereich Nordost"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN
Für die Aufstellung des Entwurfes
Landshut, den ...
Referat Bauen und Umwelt
Landshut, den ...
Referat Bauen und Umwelt
Ludwig-Kientz
Amtsleitung
Doll
Ltd. Baudirektor