Stadt Landshut

AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 1 Planzeichenverordnung - PlanZV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 02-1

"Klötzlmüllerstraße"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den .....
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den .....
Baureferat

Geiner
Amtsleiterin

Doll
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Änderung 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

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am ..... gebilligt und hat gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 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 Abs. 2 BayBO am ..... die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluß der Bebauungsplanänderung und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. ..... am ..... bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr 2

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

WA m.B	Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern	
z. B: II	z. B: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
GR	Grundfläche max. in m²
GF	Geschoßfläche max. in m²

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

	Baulinie
	Baugrenze
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Privatweg

Gehwege

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

zu pflanzender Baum

zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplatz

FST — Fahrradstellplatz

ALZ — Anlieferzone

Flächen ohne Bebauung im EG

Ga — Duplexgaragen

Mauer

Sonstige Festsetzungen

FD	Flachdach
WH	Wandhöhe bezogen auf 391,17 üNN
NA	Nebengebäude
AZ	Balkone- und Wohnraumerweiterung, nicht im EG
▸	Einfahrt

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen

Vorschlag einer Grundstücksteilung

3456/1 — Flurstücksnummer

Abbruch baulicher Anlagen

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Verkehrsflächen und Beläge

   Private Stellplätze, Zugänge sowie Zufahrten zu Garagen sind mit offenporigen Belägen zu befestigen (z.B. Pflaster-/ Plattenbeläge mit Fugen/ Rasenfuge, Schotterrasen, Kies, wassergebundene Decke).

2. Immissionsschutz

   Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)) 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)

3. Flachdach

   Dachüberstände bei Flachdächern sind unzulässig.

4. Niederschlagswasser - Versickerung

   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.

5. Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung:
   Ausnahmsweise zugelassene Nutzungen (BauNVO § 4 abs. 3) sind nicht zulässig.

6. Schallschutz

   Zulässigkeit von Außenwohnbereichen

   Schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) dürfen nur dann zu liegen kommen, wenn - ggf. durch bauliche Maßnahmen (z.B. vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen) - sichergestellt werden kann, dass dort der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (IGWa.Tag = 59 dB(A)) in einem für die vorhergesehene Nutzung ausreichend großen Teilbereich in einer Immissionshöhe von ca. 1,3 m (Sitzposition) eingehalten wird.

   Passiver Schallschutz

   Mit Ausnahme von reinen Tagaufenthaltsräumen (z.B. Läden) sind alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit ausreichend schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten, deren Beginn in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAFeq ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

   Schallschutznachweis nach DIN 4109

   Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109 (2016) zu erfüllen.

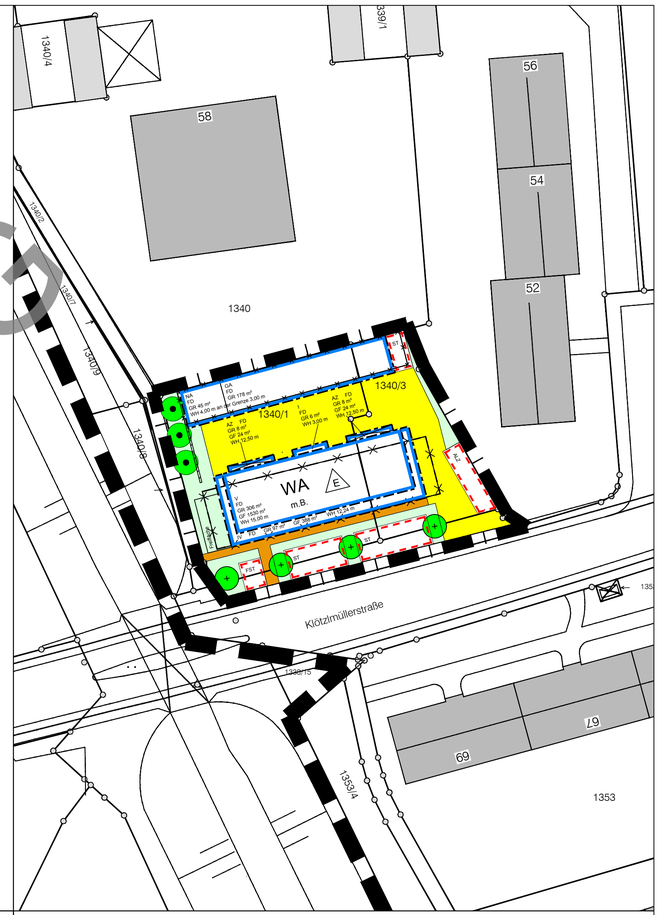
D: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Erhalt von Gehölzen

   Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung bestehende 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 durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16cm an derselben Stelle nachzupflanzen. Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung zu ersetzen. Groß- und mittelgroßwüchsige Nadelgehölze mit einer Wuchsgröße über 7 m (z. B. Tannen, Fichten, Lärchen, Zypressen etc.) sind nicht zulässig.

   Die gemäß Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches (=Radius der Kronentraufe zuzüglich 1,50m) durch geeignete Schutzmaßnahmen, dargestellt in DIN 18920-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

2. Flachdach
   Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung zu erstellen.



E: HINWEISE DURCH TEXT

1. Energie

   Zur Förderung der Energieeinsparung wird auf das "Erneuerbare Energien Wärme Gesetz", gültig seit 01.01.2009, verwiesen. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

2. Baugrund

   Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen und für das Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

3. 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.

4. Leitungsanlagen
   In der Klötzlmüllerstraße befinden sich Leitungsanlagen der Deutschen Telekom. Die Anlagen sind bei Bautätigkeiten 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 Abstimmungen mit der Deutschen Telekom herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

6. Baudenkmäler
   Für jede Art von Veränderungen an den sich im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld befindenden Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

F: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Baumstandorte und Baumschutz

   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 01.08.1987 (bekannt gemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich.

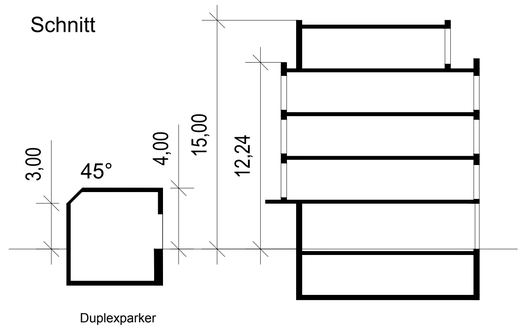
2. Pflanzliste

   Es sind ausschließlich heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken gemäß Artenliste (siehe Anhang zur Begründung), abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten.

3. Schutz des Oberbodens

   Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächig mit einer Decksaat zu versehen.

Schnitt



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000

Maßstab 1 : 500
Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F der Bekanntmachung vom 20.05.1990 (BGBl. I S.132)

Stand der Planunterlage: 08 - 2015

N

Landshut, den 08.11.2019
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

geändert am:

STAND ZUR AUSLEGUNG