



A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 WA 1**
Allgemeines Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Wohngebiet werden folgende Nutzungen für nicht zulässig erklärt gem. § 4 Abs. 3 BauGB:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- 2.2 WA 2**
Allgemeines Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Wohngebiet werden folgende Nutzungen für nicht zulässig erklärt gem. § 4 Abs. 3 BauGB:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- 2.3 WH**
Wandhöhe max. in m über OK Verkehrsfläche in Verlängerung zur Mitte der jeweiligen überbaubaren Fläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.4 TH**
Traufwandhöhe max. in m über OK Verkehrsfläche in Verlängerung zur Mitte der jeweiligen überbaubaren Fläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.5 THz**
Traufwandhöhe zwingend in m über OK Verkehrsfläche in Verlängerung zur Mitte der jeweiligen überbaubaren Fläche (§ 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
- 2.6 GR**
Grundfläche max. in m² (§ 19 BauNVO)
- 2.7 II**
Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1** Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.3** offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.4** offene Bauweise - nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.5** offene Bauweise - nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.2** öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.3** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 4.4** Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- 4.5** öffentlicher Fußweg
- 4.6** private Verkehrsfläche
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- 5.1** Fläche für Versorgungsanlagen
- 5.2** Zweckbestimmung Elektrizität, Trafostation

- 6. Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 6.1** öffentliche Grünfläche
- 6.2** private Grünfläche
- 6.3** Zweckbestimmung Spielplatz
- 7. Flächen die auf einen Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10a BauGB)
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 9. Flächen für das Anpflanzen bzw. Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 10. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 10.1** ST nur Stellplätze zulässig
- 10.2** CP/ST Carport und Stellplatz zulässig
- 10.3** TG Tiefgarage
- 10.4** NS Nebengebäude
- 10.5** Ga Garage
- 10.6** QGa Quartiersgarage
- 10.7** Zufahrt/Einfahrt
- 11. Sonstige Planzeichen**
- 11.1** FD Flachdach, Neigung bis 5°, begrünt (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 11.2** SD 40° Satteldach, Neigung 40°, Firstrichtung
- 11.3** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1** zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.2** zu pflanzender Baum, Chinesische Wildrose (Purus calleryana "Chariceae") (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.3** zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 7.1** Verkehrsfläche
- 8.1** neuer Abwasserkanal
- 9.1** zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 9.2** zu pflanzender Baum, Chinesische Wildrose (Purus calleryana "Chariceae") (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 9.3** zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 10.1** ST nur Stellplätze zulässig
- 10.2** CP/ST Carport und Stellplatz zulässig
- 10.3** TG Tiefgarage
- 10.4** NS Nebengebäude
- 10.5** Ga Garage
- 10.6** QGa Quartiersgarage
- 10.7** Zufahrt/Einfahrt
- 11.1** FD Flachdach, Neigung bis 5°, begrünt (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 11.2** SD 40° Satteldach, Neigung 40°, Firstrichtung
- 11.3** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 12. Querschnitt Haydnstraße**
Maßstab 1 : 200

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1** bestehende Grundstücksgrenzen
- 2** 3456/1 Flurstücksnummer
- 3** Bestehende Gebäude
- 4** Bestehende Nebengebäude
- 5** Bestehender Abwasserkanal
- 6** Rückbau bestehender Abwasserkanal

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 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- 1. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen im Bereich WA 1 sind Terrassen und Balkone einschließlich deren Überdachungen nur zulässig, wenn diese nicht mehr als 2,00 m vor die Außenwand vortreten und eine Fläche von jeweils max. 12 m² nicht überschreiten. Im Bereich WA 2 sind in den gekennzeichneten überbaubaren Flächen der Hausgruppen Gebäudelängen von max. 9,50m zulässig.
- 2. Firstrichtung**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Firstrichtung der Hausgruppen ist senkrecht zur Längsseite der überbaubaren Fläche auszurichten. Im Bereich der Doppelhäuser ist die Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße auszurichten.
- 3. Stellplätze, Carports, Tiefgaragen, Garagen und Nebengebäude**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche mit „ST“, „ST+CP“, „Ga“, „TGa“ und „QGa“ zulässig. Nebengebäude des gekennzeichneten Baumaßes mit „NC“ gemäß Planzeichnung zulässig und demnach Untertrennung von Mülltrennanlagen und Fahrradunterstellflächen. Carports, Garagen und Nebengebäude sind mit begrünter Flachdächer und einer Wandhöhe bis 3,00 m auszuführen.
- 4. Quartiersgarage**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO)
Im Erdgeschoss und oberhalb der Erdoberfläche sind in der gekennzeichneten überbaubaren Fläche „QGa“ ausschließlich Stellplätze und zugehörige Nebenanlagen zulässig. In den darüberliegenden Geschossen sind Stellplätze und Nebenanlagen zusätzlich zulässig.
- 5. Geförderter Wohnungsbau**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Im Bereich WA 1 sind mind. 2.500 m² der zulässigen Geschossfläche einer Wohnung vorzubehalten, die so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumaufwertung gefördert werden könnte.

- 6. Immissionsschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Luftwärmepumpen
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, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017) nicht überschreiten:
Immissionsort im WA:
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 nachschallende Geräusche in Gebäuden eingeleitet werden. Die Abluft muss mit Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie z.B. bersteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin). Es sind Leuchtmitteln von max. 50cm² für kleiflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10m² bzw. Leuchtmitteln von max. 20dm² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10m² 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 Weichschichtbeleuchtung. Leuchtmittel mit weniger als 50 Lumen bleiben hierbei außer Betracht.
- 7. 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. bersteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin). Es sind Leuchtmitteln von max. 50cm² für kleiflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10m² bzw. Leuchtmitteln von max. 20dm² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10m² 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 Weichschichtbeleuchtung. Leuchtmittel mit weniger als 50 Lumen bleiben hierbei außer Betracht.

F: HINWEISE GRÜNDORDNUNG

- 1. Freiflächen- und Gestaltungsatzung**
Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderlautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung ungebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungsatzung) in seiner jeweils geltenden Fassung maßgebend.
- 2. 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. Einzelbaumstämme oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegitter pro Baum zu versehen. Eine eventuell später notwendige Entfernung von nicht standorttaugem als zu pflanzen oder zu erhalten festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) in seiner jeweils geltenden Fassung möglich.
- 3. Gehölzpflanzungen**
Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsingenieurwesen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Die Standorte für die Bäume sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 16 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Die Tiefe für den Wurzelraum hat mind. 120 cm zu betragen. Im Bereich befestigter Flächen und mit eingeschränktem Straundraum ist zur Standopplimierung für die Baumgröße verdrichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat gemäß Typ 9 ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat/Baum 12 m³, Einbautiefe mind. 100 cm zu verwenden.
- 4. Pflanzliste**
Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung der Spielplätze auf Pflanzen zu verzichten, die in der beim Giftnormaleszentrum (GZ) Nord verfügbaren Liste der giftigen Pflanzen aufgelistet sind. Die Liste kann online abgerufen werden unter: <https://www.giz-nord.de/cms/index.php/files-giffter-pflanzenarten.html>.
- 5. 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.

6. Erwärmung / Heizölverbrauchsanlagen

Bezüglich der thermischen Nutzung von Erwärmung bzw. des Betriebs von Heizölverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WärmVVG i.V.m. Art. 30 BayWVG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anzeigeverordnung hingewiesen.

7. Kampfmittel
(§ 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB)

Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdengriffe durch eine Munitionsbegreifungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten frei zu messen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbegreifungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundamentuntersuchung“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundamentuntersuchung)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Innern sind zu beachten.

8. 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.

9. 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 § 1 und 2 DStGG umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsammt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

E: FESTSETZUNGEN GRÜNDORDNUNG

- 1. Fassadenbegrünung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Fassade der Quartiersgarage im gekennzeichneten Bereich „QGa“ ist fächig mit hochwuchrigen und ausdauernden Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.
- 2. Dachbegrünung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Flachdächer (Dächer bis 5° Neigung) sind fächig (extensiv) zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 40cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen sowie bei der Anordnung von für Erholungszwecke nutzbare Freibereiche (z.B. Dachterrassen und -gärten, Spielbereiche). Abweichend davon sind Flachdächer für Carports, Garagen und Nebengebäude fächig (extensiv) zu begrünen mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 10cm.
- 3. Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Private Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdrurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinplatten, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endaufbauwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.
- 4. Einfriedrungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Als Einfriedrungen sind Holz- oder Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m ohne Sockel und Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig.
- 5. Pflanzgebot**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen.
- 6. Private Grünflächen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Die durch Planzeichen als zu pflanzen festgesetzten Bäume werden bei der Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß Freiflächen- und Gestaltungsatzung der Stadt Landshut berücksichtigt.
- 7. Baumpflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
In den Bereichen CP/ST und ST ist pro Hausgruppeneinheit und Doppelhaushälfte ein Baum 2. Wuchsordnung mit ausreichend großer Pflanzgrube zu pflanzen.
- 8. Erhalt von Gehölzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollen als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der Qualität ex veritas, Stammumfang mind. 20-25cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch eine Ersatzpflanzung von gleichartiger Bepflanzung zu ersetzen.

F: HINWEISE GRÜNDORDNUNG

- 1. Freiflächen- und Gestaltungsatzung**
Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderlautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung ungebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungsatzung) in seiner jeweils geltenden Fassung maßgebend.
- 2. 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. Einzelbaumstämme oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegitter pro Baum zu versehen. Eine eventuell später notwendige Entfernung von nicht standorttaugem als zu pflanzen oder zu erhalten festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) in seiner jeweils geltenden Fassung möglich.
- 3. Gehölzpflanzungen**
Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsingenieurwesen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Die Standorte für die Bäume sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 16 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Die Tiefe für den Wurzelraum hat mind. 120 cm zu betragen. Im Bereich befestigter Flächen und mit eingeschränktem Straundraum ist zur Standopplimierung für die Baumgröße verdrichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat gemäß Typ 9 ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat/Baum 12 m³, Einbautiefe mind. 100 cm zu verwenden.
- 4. Pflanzliste**
Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung der Spielplätze auf Pflanzen zu verzichten, die in der beim Giftnormaleszentrum (GZ) Nord verfügbaren Liste der giftigen Pflanzen aufgelistet sind. Die Liste kann online abgerufen werden unter: <https://www.giz-nord.de/cms/index.php/files-giffter-pflanzenarten.html>.
- 5. 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.

5. 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. Oberbodensicherungen 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. Oberbodenschichten sind oberflächlich mit einer Deckschicht zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischen Anteil (müllartige, amorphe 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.

6. Erwärmung / Heizölverbrauchsanlagen

Bezüglich der thermischen Nutzung von Erwärmung bzw. des Betriebs von Heizölverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WärmVVG i.V.m. Art. 30 BayWVG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anzeigeverordnung hingewiesen.

8. 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.

9. 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 § 1 und 2 DStGG umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsammt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

E: FESTSETZUNGEN GRÜNDORDNUNG

- 1. Fassadenbegrünung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Fassade der Quartiersgarage im gekennzeichneten Bereich „QGa“ ist fächig mit hochwuchrigen und ausdauernden Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.
- 2. Dachbegrünung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Flachdächer (Dächer bis 5° Neigung) sind fächig (extensiv) zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 40cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen sowie bei der Anordnung von für Erholungszwecke nutzbare Freibereiche (z.B. Dachterrassen und -gärten, Spielbereiche). Abweichend davon sind Flachdächer für Carports, Garagen und Nebengebäude fächig (extensiv) zu begrünen mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 10cm.
- 3. Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Private Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdrurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinplatten, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endaufbauwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.
- 4. Einfriedrungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Als Einfriedrungen sind Holz- oder Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m ohne Sockel und Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig.
- 5. Pflanzgebot**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen.
- 6. Private Grünflächen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Die durch Planzeichen als zu pflanzen festgesetzten Bäume werden bei der Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß Freiflächen- und Gestaltungsatzung der Stadt Landshut berücksichtigt.
- 7. Baumpflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
In den Bereichen CP/ST und ST ist pro Hausgruppeneinheit und Doppelhaushälfte ein Baum 2. Wuchsordnung mit ausreichend großer Pflanzgrube zu pflanzen.
- 8. Erhalt von Gehölzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollen als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der Qualität ex veritas, Stammumfang mind. 20-25cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch eine Ersatzpflanzung von gleichartiger Bepflanzung zu ersetzen.

F: HINWEISE GRÜNDORDNUNG

- 1. Freiflächen- und Gestaltungsatzung**
Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderlautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung ungebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungsatzung) in seiner jeweils geltenden Fassung maßgebend.
- 2. 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. Einzelbaumstämme oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegitter pro Baum zu versehen. Eine eventuell später notwendige Entfernung von nicht standorttaugem als zu pflanzen oder zu erhalten festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) in seiner jeweils geltenden Fassung möglich.
- 3. Gehölzpflanzungen**
Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsingenieurwesen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Die Standorte für die Bäume sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 16 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Die Tiefe für den Wurzelraum hat mind. 120 cm zu betragen. Im Bereich befestigter Flächen und mit eingeschränktem Straundraum ist zur Standopplimierung für die Baumgröße verdrichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat gemäß Typ 9 ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat/Baum 12 m³, Einbautiefe mind. 100 cm zu verwenden.
- 4. Pflanzliste**
Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung der Spielplätze auf Pflanzen zu verzichten, die in der beim Giftnormaleszentrum (GZ) Nord verfügbaren Liste der giftigen Pflanzen aufgelistet sind. Die Liste kann online abgerufen werden unter: <https://www.giz-nord.de/cms/index.php/files-giffter-pflanzenarten.html>.
- 5. 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.

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. ____ am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung von _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung von _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Der Bebauungsplan wurde als Entwurf am _____ vom Stadtrat begutachtet.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung von _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung von _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
7. Der Bebauungsplan wurde als Entwurf am _____ vom Stadtrat erneut begutachtet.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung von _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut beteiligt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung von _____ wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
10. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Sitzung beschlossen.

Landshut, den _____
Oberbürgermeister (Siegel)

Stadt Landshut

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.20