

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 33.11.2017 (BGBl. I S. 3834), § 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 § 1 Abs. 156 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 07-70

"Ochsenau - Bereich West"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 07.06.2019
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den 07.06.2019
Baureferat

Flüger
Stv. Amtsleiter

Doll
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am 18.06.2015 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 18 am 06.07.2015 bekanntgemacht.

Landshut, den 07.06.2019

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am 26.07.2018 gebilligt und hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2018 bis 28.09.2018 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 22 am 13.08.2018 bekanntgemacht.

Landshut, den 07.06.2019

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am 22.03.2019 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Landshut, den 07.06.2019

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den 07.06.2019

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. 14, am ... 11.06.2019 ... 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)		private Verkehrsfläche nicht eingezäunt
	Gewerbegebiet mit Beschränkung Allgemein zulässig sind Anlagen gem. § 8 (2) Nr. 2 und § 8 (3) Nr. 2 BauNVO. Alle anderen Nutzungen sind unzulässig.		Garagenzufahrt
	max. Wandhöhe in Bezug zur nachfolgenden OK Verkehrsfläche (Grenze der Verkehrsfläche), gemessen senkrecht von der nachfolgenden Fassadenmitte aus.		Flächen für Versorgungsanlagen
	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2		Elektrizität, Trafostation
	Grundfläche max. in m²		Grünflächen
	Geschossfläche max. in m²		private Verkehrsfläche nicht eingezäunt
	Baulinie		öffentliche Grünfläche
	Baugrenze		Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 9 BauGB)
	öffentliche Straßenverkehrsflächen		private Sickermulde
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)		Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 9 BauGB)
	Verkehrsberuhigter Bereich		Flächen für Abgrabungen, Ok Gelände z.B. 383,00m ÜNN
	öffentlicher Fuß- / Radweg		

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Pufferstreifen (siehe textliche Festsetzungen zur Grünordnung, §1 (5))		bestehende Grundstücksgrenzen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von bestehenden Grünstrukturen		Flurstücksnummer, hier z.B. 1028/3
	zu pflanzender Baum		Vorschlag einer Grundstücksteilung / Parzellengrenze
	zu erhaltender Baum		Parzellennummer, hier z.B. 1
	zu pflanzender Strauch		Bestand Gebäude
	zu erhaltender Strauch		Vorschlag für Straßenmarkierungen
	zu entfernender Baum		Sichtdreiecke
	zu entfernender Strauch		Bodendenkmal
	Sonstige Planzeichen		bestehender Baum außerhalb Geltungsbereich
	privater Stellplatz		Sommerlinde (Tilia Cordata)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 8 BauGB)		Überschwemmungsgebiet HQ ₁₀₀
	Sonstige Festsetzungen		Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Naturschutzgebiet
	DN max. 7° Dachneigung, z.B. max. 7°		Hochwasserrisikogebiet HQ ₁₀₀
	FD Flachdach, Dachneigung max 3°		
	GA Garage		
	NG Nebengebäude		

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen
	Flurstücksnummer, hier z.B. 1028/3
	Vorschlag einer Grundstücksteilung / Parzellengrenze
	Parzellennummer, hier z.B. 1
	Bestand Gebäude
	Vorschlag für Straßenmarkierungen
	Sichtdreiecke
	Bodendenkmal
	bestehender Baum außerhalb Geltungsbereich
	Sommerlinde (Tilia Cordata)
	Überschwemmungsgebiet HQ ₁₀₀
	Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Naturschutzgebiet
	Hochwasserrisikogebiet HQ ₁₀₀

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 § 1 Abs. 156 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

§ 1 Überbaubare Grundstücksflächen
(1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche für private Verkehrsflächen um mehr als die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen 50% bis zu einer Grundfläche von insgesamt 24.000 m² überschritten werden.
(2) Eine vorgelagerte Balkonstruktion mit einer max. Tiefe von 1,50 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 2 Außere Gestaltung baulicher Anlagen
(1) Hauptgebäude
OK FFB: mind. 384,15 m ÜNN.
1. Dachform
Die Dächer müssen hinter einer umlaufenden Attika liegen.
2. Dachdeckung
Je Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung auszuführen. Dächer von untergeordneten Bauteilen, z.B. Eingangstüren, sind mit einer Blechdeckung oder als Glasdach auszuführen.
3. Nutzung
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie als zusammenhängende Flächen sind auf den Dächern zulässig. Solaranlagen müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren. Es sind seitliche Abstände von 1,0 m zu den Gebäudekanten einzuhalten, soweit sie nicht in die Dachfläche integriert sind.
4. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.

§ 3 Nebenanlagen
(1) Nebenanlagen sind außerhalb der dafür im Plan vorgesehene Bereiche für Nebengebäude und Garagen unzulässig.
Ausnahme: das zweite Nebengebäude von Süden darf in seiner Lage verschoben werden, da der Bezug zum nördlich geplanten Gebäude nur über eine Baugrenze definiert ist.

§ 4 Abfallbeseitigung
(1) Behälter für Abfall und Reststoffe sind in die Nebengebäude zu integrieren. Freistehende Tonnen, Container oder sonstige Behälter sind nicht zulässig.

§ 5 Verkehrsflächen
(1) Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
(2) Die Stellplätze und sämtliche öffentlichen und privaten Zufahrten müssen eine Höhe von mind. 383,70 m ÜNN aufweisen.

§ 6 Immissionsschutz
(1) Schallschutzwand nach DIN 4109
Die Luftschalldämmung der Umfassungsbauwerke von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen muss den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 6 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen. Die jeweils herrschenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" sind dem schalltechnischen Gutachten des Büros Hook Farny Ingenieure* zu entnehmen.

D: HINWEISE DURCH TEXT
(1) Verkehr
An den Grundstücksausfahrten sind Mindestsichtfelder zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sicht- hindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichbehindern dem Bewuchs im Bereich der notwendigen Sichtdreiecke freizuhalten. Für die Bemessung der Sichtdreiecke gelten unter Zugrundelegung von Bild 120 RA3/06 Abschnitt 6.3.9.3 folgende Schenkellängen: Vom Fahrbahnrand der Straße in die Ausfahrt 3,0 m, in der Straße 70 m.
(2) Baugrund
Es wird empfohlen, zur endgültigen Klärung der Untergrund- und Versicherungsverhältnisse für jede Parzelle gesondert ein Bodengutachten zu erstellen.
(3) Unterverkellerungen
Keller sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Die bautechnische Umsetzung liegt im Verantwortungs- bereich des Bauherrn.
(4) Energie
Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die "Energieeinsparverordnung (EnEV)" und das "Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWRMG)" in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.
(5) Ver- und Entsorgungstrassen
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 notwendigen Neu- oder Umverlegungen sind die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren (Kabel Deutschland: mind. 3 Monate; Telekom: mind. 4 Monate). Die Planung und Ausführung der benötigten Netzinfrastruktur sowie die spätere Erschließung des Geländes hat in enger Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Landshut zu erfolgen.
(6) Altlasten und Fundmunition
Abfallrechtlich relevantes Material ist zu separieren und belastungsgemäß nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen bzw. zu verwerten. Hinsichtlich Geruch, Farbe oder stofflicher Zusammensetzung auffällige Auffüllungen sind daher vor Ort zu separieren, aufzuhalten, nach den Vorgaben der PN98 zu beproben und entsprechend der festgestellten Belastungskategorie ordnungsgemäß zu entsorgen. Alle vorzunehmenden Schritte sind zu dokumentieren. Die Stadt Landshut sowie das Wasserwirtschaftsamt Landshut sind umgehend einzuschalten. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachschau bezüglich Fundmunition liegt beim Grundstückseigentümer. Das "Merkblatt über Fundmunition" und die Bekanntmachung "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)" des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.
(7) Erdwärme / Heizölverbrauchsanlagen
Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebes 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.
(8) Bodendenkmäler
Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist jeweils eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG einzuholen. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind nach Art. 8 (1) + (2) DSchG umgehend der Unteren Denkmalgeschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden.

E: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

§1 Öffentliche und private Freiflächen
(1) Erschließungsflächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind als Asphaltflächen, Pflasterflächen, Schotterrasen oder als wassergebundene Decke auszubilden.
(2) Private Stellplätze sind als Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke zu befestigen.
(3) Sonstige zu befestigende Flächen sind wasserdurchlässig anzulegen; die Flächenversiegelung ist zu minimieren.
(4) Grünflächen sind als Wiesen, Rasen oder Pflanzflächen anzulegen und zu gestalten. In Teilbereichen sind autochthone Ansaatmischungen zu verwenden.
(5) Auf den im Plan als Pufferstreifen festgesetzten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
Pufferstreifen:
Die genaue Verortung und Durchführung der Maßnahmen ist durch die ökologische Bauleitung festzulegen. Bereich 1 "östlicher Retentionsraum": Aushub (teilweise Verwertung des Aushubmaterials für Rohbodenstandorte und Artenschutzmaßnahmen an geeigneten Stellen im NSG, z.B. auf den bestehenden, naheliegenden Hügel- bereichen), Schaffung von unregelmäßigem Bodenrelief mit steinigem offenen Bodenstellen, Schaffung von verdichteten Mulden durch maschinelles Befahren (Harvester/Radlader), Oberboden zwischen- lagern und später z.T. wieder auftragen (ggf. Oberboden der Abtragungsfächen mischen zur besseren Saat- gutdurchmischung), Entlang der Hecke Anlage von Lesesteinhaufen und Totholz (Wurzeltöcke, Stammstücke) Bereich 2 "ehemalige befestigte Zufahrt und Schießplatz-Vendehammers": Befestigung (Pflaster und evtl. Beton- platten) entfernen, Rohboden erhalten, ggf. mit beschichteten Aushubmaterial z.T. befüllen je nach Abbaufolge Bereich 3 "Fläche nördlich der befestigten Zufahrt und des Schießplatz-Vendehammers": Flächenaufbau und bestehende Begrünung belassen, entlang der Hecke Anlage von Lesesteinhaufen und Totholz (Wurzeltöcke, Stammstücke) Bereich 4 "südlicher Magerrasenbestand": Flächenaufbau und bestehende Begrünung belassen, vor jeglicher Beeinträchtigung und Veränderung schützen (bes. während des Bauablaufs).

(6) Bei Umsetzung der Maßnahme ist für die entlang der Kreisstraße LAs 14 verlaufenden Baumstrukturen eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Bäume und Sträucher zu erstellen. Die Baumstrukturen sind als Leitstruktur zu erhalten; Auslichtungen und kleinflächige Rodungen sind außerhalb der Brutzellen von Brutvögeln zulässig. Im Bereich der neu zu schaffenden Zufahrten sind ebenfalls Auslichtungen und Rodungen zum Einhalten der Sichtdreiecke außerhalb der Brutzellen von Brutvögeln zulässig.

§2 Baumpflanzungen
(1) Neupflanzungen für straßenbegleitende Pflanzungen erfolgen in mind. III. Wuchsordnung mit einheimischen Laubbäumen (s. Hinweise zur Grünordnung Nr. 2). Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
(2) Bäume sind so zu pflanzen, dass sie gem. Baumschutzverordnung der Stadt Landshut zu Versorgungsstrassen mind. 2,50 m Abstand haben. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind im Einvernehmen mit den Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen (s. Hinweise Nr. 2 zur Grünordnung).
(3) Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so anzulegen, dass für einen Baum mind. 6 m² offene wasserdurchlässige Fläche gesichert wird. Der durchwurzelbare Raum hat eine Mindesttiefe von 80 cm. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzel- baumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegitter 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 01.08.1987 (bekannt gemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich.
(4) 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 im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbau- -me in der gleichen Baumart in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm an derselben Stelle nachzupflanzen. Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung von Gehölzen in derselben Anzahl und in der gleichen Art in der Qualität 3x 100-125 cm an derselben Stelle zu ersetzen.
(5) Die Flächen für Abgrabungen (A: Festsetzungen durch Planzeichen) sind so herzustellen, das als erhalten festgesetzte Bäume innerhalb des Geltungsbereiches sowie die im Plan dargestellte Sommerlinde (Tilia cordata) unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches nicht beeinträchtigt werden. Das Wurzelwerk ist zu schützen.

§3 Ausgleichsflächen
(1) Die Ausgleichsflächen befinden sich im Naturschutzgebiet (Bereich des ehemaligen Truppenübungsplatzes) im ländlichen Hügel-land. Die dort vorhandenen Nachschulungsanlagen werden gerodet inkl. Wurzelstöcke und einer landwirtschaftlichen Nutzung (extensive Beweidung) mit Umwandlung in Trockenrasen zugeführt.

§4 Versickerung
(1) Anfallendes Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser ist in den Parzellen 1 bis 4 in den festgesetzten privaten Sickermulden zu versickern. Sofern dies im Einzelfall aufgrund der dortigen Untergrundverhältnisse technisch nicht möglich ist, ist eine Versickerung auch auf anderen Flächen des jeweiligen Grundstücke zulässig.

F: TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

(1) Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung
Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden ist 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. Oberbodenschichten müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1 m 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 organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswegs (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.
(2) Gehölzverwendung
Für Neupflanzungen von Bäumen sind Arten gem. der Begründung beiliegenden Planfolie geeignet. Der Standort der gemäß Einschrieb im Bebauungsplan auf privaten und öffentlichen Grund festgesetzten Bäume darf von der Zeichnung abweichen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind einzuhalten. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.
(3) Versickerung
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie der einschlägigen technischen Regelwerke (TRENWG, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist im Bereich der geplanten Bebauung verboten. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück trotzdem nicht möglich sein, kann mit den Stadtwerken einzelfallabhängig ausnahmsweise auf Nachweis (z.B. durch ein 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.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10 000

