



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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1999 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-6), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 653) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 06-76

"Schallermoos IV"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfes

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

Geiner Amtsdirektor Doll Ltd. Baudirektor

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

Dieser 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

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

Landshut, den

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

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. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern

GRZ Grundflächenzahl

z. B. II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

WH_{max} Traufhöhe maximal in m üNN

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Schule

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

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

private Verkehrsfläche

FW/RW öffentlicher Fuß-/ Radweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zufahrt / Einfahrt

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

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

private Grünfläche überfahrbar

Straßenbegleitgrün

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

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Flächen mit Bindungen für die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern

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

zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum, in der Lage verschiebbar

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücknummer

Höhenlinien

Auflösende Grundstücksgrenze

Bestehende Gebäude

Bestehende Nebengebäude

Geplante Gebäude

Bundesstraße B 299 mit Fuß- und Radwegunterführung

geplante Stellplätze mit Zufahrtsstraße

geplanter Baum

zu entfernender Baum

geplanter Allwetterplatz

geplantes Rasenspielfeld

geplante Laufbahn

bestehende Lärmschutzwand

geplante Höhe FOG EOK in m üNN

Maßzahl in m

Höhe Fahrbahnoberkante in m üNN

Nachrichtliche Übernahmen

Flora und Fauna Habitat Nummer 7439-371 02 Letten d. Unteren Isar

Umgehung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes, hier: Landschaftsschutzgebiet Teilflächen-Nr. LSG-00331 01 "Schutz von Landschaftsteilen der Isarhanglagen zwischen Carossaheide und E299 neu"

amtlich kartiertes Biotop mit Nummer

Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BauGB) B 299: 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand

Baumfallzone 30 m (an Waldfächen)

Quellbereiche

Quell-/ Gehölzrand (Darstellung gemäß Lufbild)

unterirdische Bestandleitung

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit in 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, BayRS 2132-1-6), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 653), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Einfriedungen

1.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zulässig. Mauern zur Einfriedung der Sport- und Schulanlagen (Außenbegrenzungen) sind unzulässig.

1.2 Ballfangzäune entlang von Sportanlagen sind bis zu einer max. Höhe von 6,0 m, gemessen ab Geländeoberkante, zulässig.

2. Immissionsschutz

2.1 Vor Aufnahme des Schulbetriebs ist die dargestellte Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße B 299 in voller Höhe zu errichten. Die Oberkante der Wand muss in mindestens 4,0 Metern über Gelände zu liegen kommen, dabei witterungsbeständig und lufdicht ausgeführt sein und ein bewertetes Bau-Schallmaß-Maß R_w von mindestens 25 dB aufweisen.

2.2 Eine außerschulische Nutzung der Sportanlagen (z. B. Sporthalle, Rasenspielfeld) einschließlich des zugehörigen Fahr- bzw. Parkverkehrs ist ausschließlich während der Tagzeit zwischen 7:00 und 22:00 Uhr zulässig.

2.3 Sämtliche Liefer- und Ladetätigkeiten sind auf die Tagzeit (7:00 bis 20:00 Uhr) und auf Werkzeuge zu beschränken.

2.4 Die Lüftungsanlagen der Umfassungsbauwerke von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Lüftungsanlagen von Außenbauwerken gemäß DIN 4109-1 zu erfüllen.

3. Verkehrsflächen

3.1 Stellplätze sowie Vorplätze und Pausenhöfe sind - soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserundurchlässigen Belägen (z. B. Schottersteinen, Rasengittersteinen oder weittugiger bzw. fugenreicher oder wasserundurchlässiger Pflasterbelag) und versickerungsfähigen Unterbau auszuführen.

4. Grünordnung

4.1 Es dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit am 17. April 2005 als giftig gekennzeichnet wurden.

4.2

Erhaltungsgebot für vorhandene Gehölze Die gemäß Planzeichnung zu erhaltende Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereichs durch geeignete Schutzmaßnahmen, dargestellt in DIN 18202-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Ein höhennahes Einschneiden der Stammlüsbereiche ist nicht zulässig.

Sollten bestehende festgesetzte Bäume durch Baulitätsarbeiten o.ä. beschädigt oder entfernt werden, sind standortgerechte Bäume derselben Wuchsordnung und in der Qualität 3mal verpflanzt, Stammmfang mind. 18-20 cm nachzupflanzen. Gehölzgruppen sind durch die standortgerechte Nachpflanzung in der Qualität 3mal verpflanzt, Höhe 150-200cm zu ersetzen.

4.3 Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10 cm, einem zweischichtigen Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kriekreutern und Gräsern zu erstellen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsfächen, Vordächer und Fluchtkabinnenbegrünungen. Auf allen Dächern sind zusätzlich die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

4.4 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind standortgerechte Bäume mit folgender Mindestqualität zu pflanzen: Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammmfang 18-18 cm.

4.5 Erhalt von Gehölzen Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollen als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schädigungsursachen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wiederherzustellen; dabei sind standortgerechte Bäume in der gleichen Wuchsordnung in der Qualität 3mal verpflanzt, Stammmfang mind. 18-20 cm an derselben Stelle nachzupflanzen.

4.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche Nordwest Die Fläche im Nordwesten ist als extensive Wiese mit lockeren Baum- und Strauchpflanzungen herzustellen. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen: - Ansaat mit autochthonem Regioasgut aus dem Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion) für feuchte Standorte - Errichtung von Retentionsmulden durch Bodenmodellierung nach konkretem Bedarf der Schule; dabei ist ein Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsleistung im Bereich der Mulde zulässig - Lockere Anpflanzung der Bäume und Sträucher in Gruppen (standortgerechte, heimische, autochthone Arten) - Ein- bis zweimalige Mahd im Jahr ab 15.Juni - Mähgutabfuhr - Verzicht auf Dünger und Pestizide - Nach Bedarf sind Neophyten zu entfernen

4.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche Südost: Die Fläche im Nordwesten ist als extensive Feuchtwiese herzustellen. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen: - Ansaat mit autochthonem Regioasgut aus dem Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion) für feuchte Standorte im Bereich der ehemaligen Ackerfläche - Erhaltung der bestehenden Röhrichte und Seggen - Ein- bis zweimalige Mahd im Jahr ab dem 15.Juni - Bei jedem Mahd-Durchgang sind wechselnde Brachestreifen auf ca. 10 % der Fläche zu belassen. - Mähgutabfuhr - Verzicht auf Dünger und Pestizide - Nach Bedarf sind Neophyten zu entfernen - Eine Anpflanzung von drei Bäumen an der Nordgrenze der Feuchtwiese ist zulässig, dabei ist eine heimische Art auszuwählen und auf autochthone Herkunft des Pflanzmaterials zu achten

4.8 Zur Standortoptimierung bei der Pflanzung von Bäumen in befestigten Flächen ist für die Baumguben und den Wurzelbereich des Baums eine entsprechende Bodenschicht in Anlehnung Typ B ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat je Baum 12 m³, Einbautiefe mind. 100 cm, zu verwenden.

D: HINWEISE DURCH TEXT

- Niederschlagswasser** Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Grundstücke haben kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalsystem der Stadt Landshut. Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen zu realisieren. Hierfür ist ein Bodenaustausch bis 1,7 m unter Gelände erforderlich. Das ausgetauschte Bodenmaterial muss einen K-Wert von mindestens 5 x 10-5 m/s aufweisen. Bezüglich der weiteren detaillierten Angaben zur Versickerung sowie auf die Baugrundrisiken sind die Baugrundrisiken nach § 11.09.2019 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden. Sollten evtl. Rückhalteanlagen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei der geplanten Bebauung muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen für Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser bereit stehen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NfWfW sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRGS 15, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.
- Grundwasser** Zeitweise hohe Grundwasserstände, teilweise auch bis nahe an die Geländeoberfläche, können nicht kalkülös ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, Keller sowie unterirdische Bauteile aufsteigerischer und in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen. Auf den Einbau und Betrieb von Heizölverbraucheranlagen soll möglichst verzichtet werden. Sollten dennoch Heizölverbraucheranlagen eingebaut werden, sind die Lagerbehälter aufdrückend auszuführen und gegen Aufschwimmen zu sichern. Außerdem wird empfohlen, im Keller keine Aufenthaltsräume oder weitere hochwassersensible technische Einrichtungen vorzusehen. Bestandsgebäude sollten soweit möglich entsprechend den oben genannten Empfehlungen nachgerüstet werden.
- Energie** Zur Förderung der Energieeinsparung 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 in Gebäuden eingehalten werden. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten. Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgeht, wird empfohlen. Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung regenerativer Energie über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus wird empfohlen. Anlagen und Einrichtungen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie an und auf sämtlichen Gebäuden sind zulässig. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht weiter. Eine Möglichkeit für eine Wärmeversorgung aus erneuerbaren Quellen ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Landshut.
- Erwärmung/ Heizölverbraucheranlagen** 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.
- Rodungszeitraum und Pflege** Naturschutzrechtlich ist für die Gehölzbestände § 39 Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG zu beachten. Hiernach ist es verboten, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen, (ausgenommen ist geringfügiger Gehölzwuchs zur Verkleinerung einer zulässigen Baumaßnahme (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BNatSchG)).
- Wasserhaltung** Im Zuge der Baumaßnahme können Bauwasserhaltungen notwendig werden. Diese sind vorab bei der Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz zu beantragen. Antragsformulare sind dort oder auf der Internetseite der Stadt Landshut (<http://www.landshut.de>) erhältlich.
- Baugrund** Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen zur Gründung und Bodenaustausch wird auf das Baugrundgutachten von April 2011 vom 11.09.2011 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.
- Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung** Bei allen Baumaßnahmen ist angefallener Oberboden soweit möglich für die Errichtung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu lagern, um ihn pflegen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagern 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. Flächenlagern dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberhalb mit einer Deckschicht zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gräben, Brichen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischen Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall großer Mengen sind mögliche, reichlich und fachlich zulässige Verwertung und Entsorgungsweg (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.
- Bodendenkmalpflege** Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 71 BayDSchG erforderlich, die in einem abgestimmten Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalgeschutzbehörde zu beantragen ist.
- Gehölzpflanzung** Es sind ausschließlich Gehölze gemäß Artenliste (siehe Anhang zur Begründung), abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten.
- Telekommunikationsleitungen** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von Telekommunikationsleitungen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die Anlagen sind bei Baulitätsarbeiten zu schützen und zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen dieser Anlagen notwendig werden, sind mind. drei Monate vor Baubeginn Absprachen mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH herbeizuführen.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



Maßstab 1 : 500

Plan zur genauen Maßstabnahme nicht geeignet

Längemaße und Höhenangaben in Metern

Maßstab ist die Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Stand der Planunterlagen: 08 - 2020

Landshut, den

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

geändert am:

