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. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) 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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 02-62 / 1a DB5
"Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den ....
Referat Bauen und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den ....
Referat Bauen und Umwelt

Beck
Amtsleiter

Doll
Ltd. Baudirektor

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. ... am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

4. Das Deckblatt Nr. ... wurde als Entwurf am .... vom Stadtrat gebilligt.

5. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

6. Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

7. Das Deckblatt Nr. ... wurde als Entwurf am .... vom Stadtrat erneut gebilligt.

8. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom .... bis .... erneut beteiligt.

9. Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

10. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom .... das Deckblatt Nr. ... gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.
Landshut, den ....

Oberbürgermeister (Siegel)

11. Ausgefertigt
Landshut, den ....

Oberbürgermeister (Siegel)

12. Der Satzungsbeschluss des Deckblattes Nr. ... wurde am .... gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Landshut, den ....

Oberbürgermeister (Siegel)

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes. Das Deckblatt ersetzt den Bebauungsplan im Geltungsbereich

2 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)
2.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Zulässig sind nur Vorhaben nach § 4 Abs. 2 BauNVO, Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen
2.2 Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 3 (§ 20 BauNVO)
Die maximale Wandhöhe in m wird in Abhängigkeit der zulässigen Geschosse festgesetzt. Das Bezugsniveau liegt auf 391.70 m. ü. NHN
II = 7,5m
III = 10,5m
IV = 13,5m
2.3 GR — max. zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 Alt. 2 und §19 BauNVO)
2.4 GF — max. zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)
3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
4.2 FW — öffentlicher Fußweg
4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4.4 Straßenbegleitgrün öffentlich
4.5 P — öffentliche Parkfläche, Die Anlage von Hauszugängen ist zulässig
4.6 Straßenbegrenzungslinie
4.7 Einfahrt / Ausfahrt

5 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
5.1 Flächen für Versorgungsanlagen
5.2 Elektrizität, Trafostation (§9 Abs. 1 Nr, 12 BauGB)
5.3 Container-/ Abfallbehälterstandorte (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB i.V.m. Art 81 Abs. 1, Nr. 5 BayBO)
private, zu begrünende Flächen, Einfriedung nicht zulässig, gemäß C.6.1.1

7 Flächen für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
7.1 zu erhaltender Baum
7.2 zu pflanzender Baum 1. Ordnung

8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die CEF-Maßnahmen gemäß Punkt C.7.1

9 Umgrenzung der Flächen besonderer Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
9.1 Fassaden mit Schallschutzkonstruktionen gem. C.8.2
9.2 Fassaden mit fensterunabhängiger Belüftung gem. C.8.3
9.3 Fassaden, an denen ebenerdige Außenwohnbereiche unzulässig sind

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

11 Sonstige Planzeichen
11.1 FD — Flachdach (0° - 3°Dachneigung) begrünt gemäß C.6.1.6 (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
11.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten d. Stadtwerke Landshut zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 bestehende Grundstücksgrenzen
2 1089 — Flurstücksnummer
3 Aufzulösende Grundstücksgrenze
4 391,70 — Schachtdeckel mit Höhe 391,70 m. ü. NHN
5 Bestehende Gebäude
6 Bestehende Nebengebäude
7 Geplante Gebäude
8 Spielplatz
9 zu entfernender Baum
10 3.00 — Maßzahl in m
11 386.45 — Höhe Fahrbahnoberkante in m ü. NHN
12 Strauch zu pflanzen entsprechend Festsetzung C.6.1.3
13 101 — Abbruch Bestandsgebäude
14 LA-0148-001 — Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer (§9 Abs. 6 BauGB)
15 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 02-8 (§9 Abs. 6 BauGB)

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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), 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. **Flächen für den geförderten Wohnungsbau**

Mind. 951m² der zulässigen Geschossfläche sind so zu errichten, dass mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

2. **Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden darf. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

3. **Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Verkehrsflächen**

3.1 Maßnahmen zur Verringerung d. Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers Private Stellplatzflächen sowie die Abstellflächen für Müll gemäß A.5.1 sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Kies etc.) herzustellen. Für die privaten Erschließungsflächen sind zusätzlich Pflaster mit dichten Fugen, Mastixbeläge und Einstreudecken zulässig, Asphaltbeläge unzulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 20)

3.2 Für einen auf der Tiefgarage zu pflanzenden Baum ist 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. (§ 9 Abs. 4, 25a BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 BayBO)

3.3 Für eine auf der Tiefgarage herzustellende Vegetationsfläche ist eine gefügestabile Bodensubstratschicht mit mind. 0,55 m Dicke (Zusammensetzung der Vegetationsschicht gemäß FLL-Richtlinien Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2, Ausgabe 2010) und zusätzlich einer Dränschicht von max. 6 cm fachgerecht aufzubauen. Die durch die Tiefgarage unterbauten Flächen sind vollständig zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die durch bauliche Anlagen überbaut sind und die für die innere Erschließung notwendig sind.
(§ 9 Abs. 4, 25a BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 BayBO)

4. **Gebäudegestaltung und Dachnutzung**

4.1 Außerhalb der Baugrenzen sind Gebäudeteile (z.B. Balkone, Terrassen, Überdachungen, Treppenaufgänge, Treppenhäuser, etc.) nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 2,00m vor die Außenwand vortreten, einzeln eine Breite von max. 4,50 m und in Summe eine Breite von max. der Hälfte der zugehörigen Gebäudefassadenlänge überschreiten. Sichtschutzwände zwischen den einzelnen privaten Bereichen, sind mit max. 2,0m Höhe und 2,0m Tiefe zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO)

4.2 Für die Gebäude b und c ist eine Überschreitung der Baugrenzen für das IV Obergeschoss zur Anlage von Treppenhäusern inkl. Aufzug an insgesamt bis zu 4 Stellen, mit einer Grundfläche von 2,5 m x 3,0 m und mind. 0,5m von der Gebäudekante zurückversetzt, zulässig. Die Höhe ist auf max. 13,50 m über dem Höhenbezugspunkt, begrenzt. Die Festsetzung C.4.5 bleibt hiervon unberührt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO)

4.3 Wärmepumpen sind, unter Berücksichtigung der Ziffer C.8.6, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

4.4 Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mind. 50 % mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die Festsetzung zur Dachbegrünung bleibt davon unberührt.
Die baulichen Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie bleiben bei der Berechnung der Wandhöhe unberücksichtigt. Dachaufbauten sind mit max. 1,5m Höhe zulässig und 2m von der Gebäudekante zurückzuversetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

4.5 Für Dachaufbauten (Fahrstuhlschächte, Treppenräume, Lüftungsanlagen, PV-Anlagen etc.) ist eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe um max.1,50 m zulässig, wenn diese um das Maß Ihrer Höhe von der Gebäudekante des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind. (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.6 Die FOK-Erdgeschoss ist mind. 0,5 m über d. Höhenbezugspunkt zu wählen. (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. **Abstandsflächen**

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

6. **Grünordnung**

6.1 Private Grünflächen

6.1.1 Die privaten, zu begrünenden Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen, z.B. als Extensivrasen, Blumenwiese, Staudenbeet und auf Dauer zu erhalten. Im Traufbereich der Gebäude sind Steinschüttungen zulässig. Befestigungen für Terrassen, Zufahrten und Flächen für die innere Erschließung (Wege, Abstellanlagen für Fahrräder und Müll) sind zulässig. Sie sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Kunstrasenflächen sind unzulässig. Die Abgrenzung privater Terrassen durch standortgerechte und einheimische Hecken und Sträucher ist zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

6.1.2 Je 200m² privater Grundstücksfläche ist mind. ein Baum oder Strauch zu pflanzen. Als zu pflanzende Gehölze auf nicht unterbauten privaten Grünflächen sind standortgerechte Sträucher und Laubbäume entsprechend Artenliste 1 zu verwenden. Auf unterbauten privaten Flächen sind flachwurzelnde Gehölze mit einer max. Endwuchshöhe von 8 m zu verwenden. Die unter A.7.2 festgesetzten Bäume dürfen angerechnet werden. (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 BayBO)

Artenliste 1, Bäume:		Sträucher:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Crataegus monogyna s. l.	Eingriffliger Weißdorn
Alnus incana	Grau-Erle	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Populus alba	Silber-Pappel	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Prunus spinosa s. l.	Schlehe, Schwarzdorn
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Salix alba	Silberweide	Rubus spec. Brombeeren,	Himbeeren, Kratzbeeren
Tilia cordata	Winter-Linde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ulmus minor	Feld-Ulme	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

6.1.3 Für alle unter A.7.2 festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten, zu begrünenden Flächen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten: Bäume als Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16/18. Für Bäume auf der Tiefgarage ist der Substrataufbau gemäß Punkt C.3.2 einzubauen. (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 5 BayBO)

6.1.4 Je 25 m² Wohnnutzfläche sind 1,5 m² Kinderspielplatzfläche im Bereich B.8 nachzuweisen. Diese sind zu begrünen und zu durchgrünen. Zur Beschattung sind geeignete Maßnahmen zu treffen. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten (s. D.13). Der Kinderspielplatz ist mit mindestens einem Sandspielbereich, einem ortsfesten Mehrzweckspielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten. (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1.5 Erhaltungsgebot für vorhandene Gehölze, einschließlich der direkt benachbarten Gehölze.
Der gemäß Planzeichnung zu erhaltende Baum ist einschließlich seines Wurzelbereiches durch geeignete Schutzmaßnahmen, dargestellt in DIN 18920-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Ein höhenmäßiges Einschütten der Stammfußbereiche ist nicht zulässig. Bei Ausfällen sind standortgerechte Bäume derselben Wuchsordnung und in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20/25 cm nachzupflanzen. Die als zu entfernen dargestellten Gehölze dürfen erst im Zuge der Erstellung des für den Standort des Gehölzes zulässigen Bauvorhabens entnommen werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 BayBO /§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)

6.1.6 Die Flachdächer (Dächer bis zu 3° Neigung) sind flächig zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm, einem 2-schichtigen Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen sowie bei der Anordnung von für Erholungszwecke nutzbare Freibereiche (z.B. Dachterrassen und -gärten). (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO / § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1.7 Zur Standortoptimierung bei der Pflanzung von Bäumen in befestigten Flächen ist für die Baumgruben und den Wurzelbereich verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat in Anlehnung Typ B ZTV-Vegtra-Mü, (Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und den Einbau verbesserter Vegetationstragschichten Ausgabe 2018), Volumen Bodensubstrat je Baum 12 m³, Einbautiefe mind. 100 cm, zu verwenden. (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

6.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den öffentlichen Grünflächen, hier Straßenbegleitgrün entlang der Straßen, sind ausschließlich Bäume erster Ordnung, Qualität mind. 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25cm, lichte Höhe 2,5m über Fußwegen und 4,5m über Straßen, zu pflanzen. Je Straßenzug ist jeweils genau eine der folgenden Arten zu wählen:

Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Stiel-Eiche
Tilia cordata 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde
Ulmus Hybride 'New Horizon'	Schmalkronige Stadtulme

7. **Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**

7.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF, entspr. saP) (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i. v. m. D 21
Als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden festgesetzt:
- Anlegen einer Blühfläche/ Wiese im Bereich A.8 mit Distelpflanzen und Wilder Karde. Eine Mahd im Herbst.
- Es sind Ersatzpflanzungen von Gebüsch im Bereich A.8 vorzunehmen.
Die Herstellung der CEF-Maßnahmen ist vor Baubeginn d. Allgemeinen Wohngebiets abzuschließen.

7.2 Vermeidungsmaßnahme (entspr. saP) (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i. v. m. D 21
Als Vermeidungsmaßnahme wird festgesetzt:
- Gehölze dürfen gemäß §39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit der Vögel entfernt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar). Davon abweichend ist die Rodung von Höhlenbäumen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BNatSchG zum Schutz der Fledermäuse unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung ausschließlich im Oktober zulässig.

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

8.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Nr. 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

8.2 In den gemäß Planteil festgesetzten Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 64/54 dB(A) Tag/Nacht ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffenbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nach DIN 4109 nur zulässig,
- wenn entweder die betroffenen Räume über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (Beurteilungspegel ≤ 64/54 dB(A) Tag/Nacht) belüftet werden können
- oder wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. Schallschutzloggia, Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade) nachgewiesen werden kann, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.
Abweichend von Satz 1 sind in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien o.Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel (LA,m) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.

8.3 Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird, belüftet werden kann. Bei der Auswahl der Lüftungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass auch durch den Betrieb der Lüftungseinrichtung selbst, der je nach Nutzung des Raumes erforderliche Innenpegel im schutzbedürftigen Aufenthaltsraum sichergestellt wird.

8.4 Die Tiefgaragenrampe ist in das Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Einhausung der Rampe hat ein Schalldämmmaß von RW = 25 dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und –ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen. Zum Schutz vor Lärm sind die Wände und Decken der Tiefgaragenzu- und ausfahrt innenseitig schallabsorbierend auszuführen.

8.5 Tiefgaragen-Lüftungsöffnungen sind so anzuordnen, dass vom Rand von Abluftschächten/-öffnungen der Tiefgarage bis zum Rand von schutzbedürftigen Nutzungen (Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen; Außenwohnbereiche wie Terrassen / Balkone / Loggien; Aufenthaltsbereiche im Freien wie Spielplätze / Spielwiesen / Sitzgelegenheiten) ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten wird. Maschinell erfasste Tiefgaragenabluft ist über Dach in die freie Luftströmung abzuleiten. Lärmerzeugende Teile von Tiefgaragenlüftungsanlagen sind im Gebäude anzuordnen und von Lüftungs- bzw. Absaugkanälen sowie vom Baukörper schwingungstechnisch zu entkoppeln.

8.6 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:
Immissionsorte 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 nachbarschaftliche Grundstücke geführt werden.
Die TA Lärm kann beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

8.7 Alle geräuschemittierenden Anlagenteile und Aggregate sind entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmminderung zu errichten.

8.8 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 für Weg- und Zugangsbeleuchtung, max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung. Zu verwenden sind dabei Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie z.B. bernsteinbarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin)
Es sind Leuchtdichten von max. 50cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10m² bzw. Leuchtdichten von max. 2cd/m² 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 nicht zulässig. Ausgenommen ist dabei explizit die Weihnachtsbeleuchtung. Leuchtmittel mit weniger als 50 Lumen bleiben hierbei außer Acht.

D: HINWEISE DURCH TEXT

1. **Niederschlagswasser**
Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, es besteht kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut. Ausgenommen hiervon sind bestehende öffentliche Straßen und noch herzustellende straßenbegleitende Verkehrsflächen.
Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf der jeweiligen Grundstücksfläche ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen zu realisieren, bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Ein Notüberlauf von Versickerungsanlagen ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig. 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.

2. **Grundwasser**
Zeitweise hohe Grundwasserstände, teilweise auch bis nahe an die Geländeoberfläche, können nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, Keller sowie unterirdische Bauteile auftriebssicher 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 auftriebssicher auszuführen und gegen Aufschwimmen zu sichern. Außerdem wird empfohlen, im Keller keine Aufenthaltsräume oder weitere hochwassersensible technische Einrichtungen vorzusehen.

3. **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 Gebäudeenergiegesetztes 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. Solarmodule sind in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig.

4. **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.

5. **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.

6. **Baugrund**
Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen zu Gründung und Bodenaustausch wird auf das Baugrundgutachten von Prof. Dr. -Ing. Schweitzer, vom 07.06.2000 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

7. **Bodendenkmalpflege**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

8. Beim Betrieb der Trafostation ist darauf zu achten, dass die in der 26. BImSchV vorgegebenen Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte, an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

9. **Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung**
Bei allen Baumaßnahmen ist angefallener Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen u. zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen 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. Oberbodenlager sind oberflächig mit einer Decksaat 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) un-zulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushub-arbeiten zu berücksichtigen.

10. **Leitungsanlagen**
Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke, Deutschen Telekom und Vodafone. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber 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 den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Februar 2013) zu beachten.

11. **Fahrradstellplätze**
Bei der Umsetzung der Fahrradabstellplätze ist darauf zu achten, diese bevorzugt in Eingangsnähe, ebenerdig sowie witterungsgeschützt zu errichten. Zudem ist ein größeres Platzangebot für breitere Modelle wie Lastenräder oder Fahrradanhänger vorzuhalten.

12. **Baumstandorte und Baumschutz**
Standorte für Bäume 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. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen. Im Bereich befestigter Flächen und mit eingeschränktem Standraum ist zur Standortoptimierung für die Baumgruben verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat gemäß Typ B ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat/ Baum 12 m³, Einbautiefe mind. 100 cm zu verwenden. Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung von nicht standortgenau als zu pflanzen oder zu erhalten festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 17.12.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022, möglich.

13. **Gehölzwahl auf Kinderspielflächen**
Bei der Anlage von privaten Kinderspielplätzen dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit am 17. April 2000 als giftig gekennzeichnet wurden.

14. **Gehölzpflanzung**
Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten.

15. Im Freistellungs- und Baugenehmigungsverfahren ist für die jeweilige Gewerbenutzung ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen. Die Beurteilung der Lärmemissionen ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm "TA Lärm" in der zum Genehmigungszeitpunkt gültigen Fassung durchzuführen. Die vom Gesamtbetrieb ausgehenden und zurechnenden Emissionen, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten. In besonderen Ausnahmefällen (z.B. emissionsarme Gewerbenutzungen) kann nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde, auf einen schalltechnischen Nachweis verzichtet werden.

16. Bei Speise- und Schankwirtschaften sind für die Ableitung von Gasen und Dünsten sowie sonstiger Abluftströme installierten lufttechnischen Anlagen dem Stand der Technik entsprechend auszuführen und Instand zu halten, sodass Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärm- oder durch Geruchsimmissionen zuverlässig unterbunden werden.

17. **Fassadenbegrünung**
Zusammenhängende, fensterlose Außenwandflächen von mehr als 50 m² sollen flächig und dauerhaft begrünt werden (Hintergrund: Eine voll ausgebildete Fassadenbegrünung schützt im Sommer vor intensiver Sonneneinstrahlung und kann je nach Begrünung 40 % bis 80 % der auftreffenden Sonnenstrahlung reflektieren bzw. im Blattwerk absorbieren).

18. **Farbwahl der verwendeten Materialien**
Bodenbeläge und Gebäudeoberflächen sind in heller Farbgebung auszuführen (Hintergrund: Helle Farben führen zu einer geringeren Aufheizung am Tag und einer schnelleren Abkühlung in den Nachtstunden aufgrund der geringeren Wärmespeicherung).

19. **Grünflächengestaltung nach dem Savannenprinzip**
Grünflächen sind nach dem sog. Savannenprinzip (bestehend aus Wiesenflächen mit einem lockeren Baumbestand) zu gestalten (Hintergrund: Baumgruppen und dichte Bepflanzung kann als Strömungshindernis wirken und die Durchlüftung und nächtliche Abkühlung mindern. Ein dichtes Kronendaches dämpft die nächtliche Wärmeausstrahlung und entsprechende Abkühlung der Fläche. Eine Bepflanzung nach dem Savannenprinzip ermöglicht sowohl tagsüber eine Verschattung und Verdunstungskühle, als auch nachts eine Abkühlung und Durchströmung).

20. **Gebäudekühlung und Verschattung**
Es wird empfohlen klimagerechte Systeme zur Gebäudekühlung und Verschattungselemente in den Grünflächen (bspw. Sonnensegel) zu installieren.

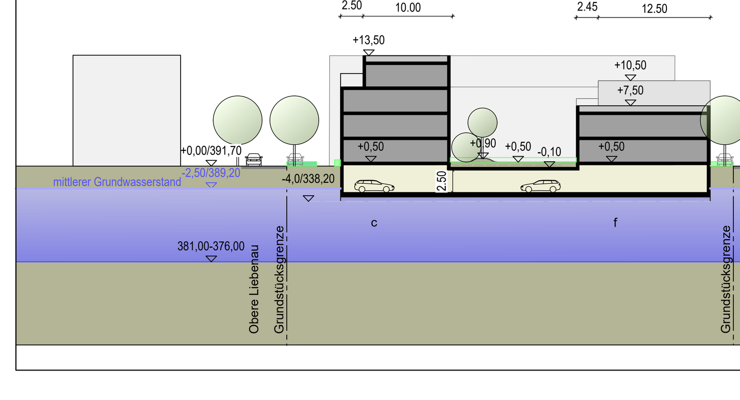
21. **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**
Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF, entspr. saP) werden über privatrechtliche Verträge, zum Beispiel im städtebaulichen Vertrag gesichert:
- Als Ausgleich für den Verlust potentieller Sommerquartiere sind in unmittelbarere Nähe zum Geltungsbereich 6 Fledermauskästen anzubringen.
Die Herstellung der CEF-Maßnahmen ist vor Anlage des Allgemeinen Wohngebiets abzuschließen.

Potenziell können Fledermäuse in den abzubrechenden Gebäuden, insbesondere deren Dachstuhlbereiche und Attiken vorkommen. Daher sind die Gebäude vor Abriss auf evtl. Fledermausvorkommen zu kontrollieren und ggf. erforderliche Maßnahmen in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut abzustimmen.

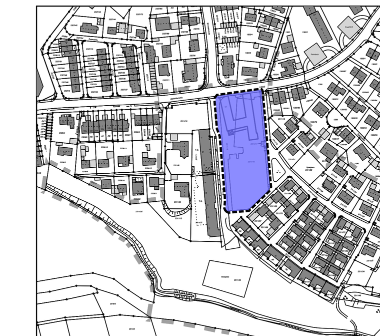
22. **Zu erhaltende Walnuss:**
Um das Überleben der zu erhaltenden Walnuss zwischen Gebäude b und c während der Abrissarbeiten, Baustelleneinrichtung, Tiefgaragen- / Hochbauarbeiten und Bauarbeiten an den Außenanlagen zu gewährleisten wird empfohlen eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen.

23. **Zugänglichkeit von Normen und Vorschriften**
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut - Luitpoldstraße 29, 84034 Landshut, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind außerdem bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

E: HINWEISE DURCH SCHEMASCHNITTE M 1:500
(Maßketten unverbindlich)



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000

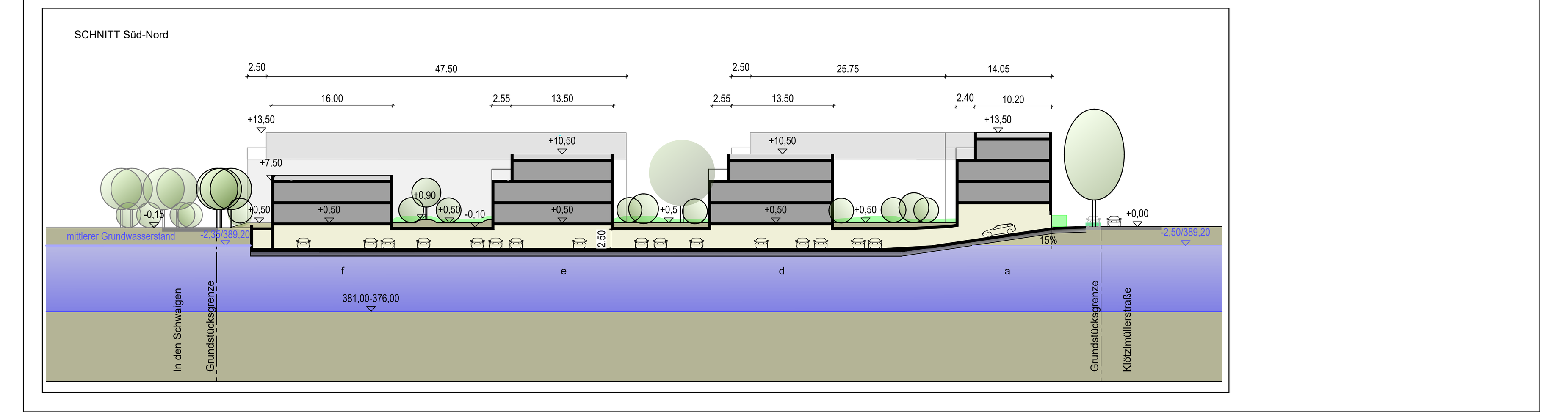


Maßstab 1 : 500
Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet! Längenmaße und Höhenangaben in Metern! Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Stand der Planunterlage: 12 - 2024

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

geändert am:



STAND ZUR ERNEUTEN AUSLEGUNG