

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 22.08.1998 (GVBl. S. 786), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 03-92/1

"Hascherkeller-Erweiterung-West"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfs

Landshut, den
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Geiner
Amtsleiterin

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am 02.02.2019 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 6 am 18.03.2020 bekanntgemacht. Die 1. Auslegung fand vom 26.03.2019 bis 26.04.2019 statt.

Landshut, den

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebilligt und hat gem. § 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 ausgestellt. 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 die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgeliefert.

Landshut, den

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

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (S. 10 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)
	Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes (S. 10 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II
	Grundfläche max. in m²
	Geschossfläche max. in m²
	Traufwandhöhe max. in m UNN

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs:
Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 8 BauGB)

	Fläche für Gemeinbedarf
	Schule
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 2 BauGB)

Baugrenze

	private Grünfläche
	öffentliche Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 10, 12 und Abs. 8 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
	Krautbaum zu entwickeln (privat)
	zu pflanzender Baum
	zu erhaltender Baum
	zu pflanzender Strauch
	zu entfernender Baum

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	bestehender Baum außerhalb Geltungsbereich
	Bestandsgebäude außerhalb Geltungsbereich
	Höhe Bestandsgebäude
	Botendenkmal
	Außentreppe
	Vorschlag Gebäude Planung

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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766).

- Art der baulichen Nutzung:
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die diesbezüglichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt werden.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:
Die max. WH für Zwischen- und Verbindungsbauten ist auf 10,75 m begrenzt.
Dachgestaltung:
Die Hauptbaukörper erhalten Satteldächer mit einheitlicher Dachdeckung.
Als Dachdeckung dürfen bei Satteldächern nur rote oder graue, nicht glänzende Materialien verwendet werden.
Zwischen- und Verbindungsbauten sowie Nebengebäude sind mit extensiver Dachbegrünung zu erstellen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsfächern, Vordächer und Flachdachbalkenbegrünungen. Auf allen Dächern sind zusätzlich die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Für diese sind seitliche Abstände von 1,0 m zu den Gebäudekanten einzuhalten, soweit sie nicht in die Dachfläche integriert sind.
Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschneitrie (negative Gauben) sind unzulässig.
- Nebenanlagen:
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf einer Fläche bis insgesamt 60 m² Grundfläche und einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Verkehrsflächen:
Private Stellplätze sind nur innerhalb der so festgesetzten Flächen zulässig. Abweichend von der Stellplatzsatzung sind dort 5 Stellplätze nachzuweisen (siehe auch E.1).
Die Stellplätze sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder weiterrugig bzw. lugerreichere oder wasserdurchlässiger Plasterbelag) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.
Erschließungsflächen sind als Pflasterflächen, Schotterrasen oder als wassergebundene Decke auszubilden.
- Einfriedigungen:
Für Einfriedigungen privater Grünflächen sind hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Holzzäune bis 1,5 m ohne Sockel zulässig. Ein Abstand von min. 0,15 m zur Geländeoberfläche, zur Durchlässigkeit von Kleinsäugern, ist einzuhalten.
Ballfangzäune entlang von Sportanlagen sind bis zu einer max. Höhe von 6,0 m, gemessen ab Geländeoberfläche, zulässig. Es ist ein Abstand zur Grenze von min. 5,0 m einzuhalten.
- Stützmauern:
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stützmauern im Bereich der Außenreife dürfen mit einer maximal sichtbaren Höhe von 3,50 m errichtet werden. Das Gelände in diesem Bereich darf im Zuge der Erschließung um bis zu 3,50 m aufgeführt oder abgegraben werden. Böschungen dürfen mit einer max. Höhe von 1,2 (Höhe/Breite) geneigt sein. Weiterhin sind Schotterergabionen bis 1,5 m als Stützmauern zulässig.
- Immissionsschutz:
Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen:

- Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpfeilen ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 / gültigen DIN 4109-1 dürfen nicht unterschritten werden.
- Fenster von Klassenzimmern sollten nicht an den gekennzeichneten Fassaden angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind an diesen Fassaden Schutzmaßnahmen, in Form von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, zu verbauen.
- Die maßgeblichen Außenlärmpfeile und die Bereiche, in denen Fenster zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpfeilberechnungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ermittelt werden.
- Für das Bauverfahren ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens die immissionsseltige Verträglichkeit des Bauverfahrens mit der Bestandsituation zu überprüfen. Gegebenenfalls sind in diesem Zusammenhang geeignete Schutzmaßnahmen festzusetzen.
- Lärmindernde Ausführung: Gerätschaften und Einrichtungen auf dem Sportplatz sind lärmindernd auszuführen (z.B. keine Metalltore, lärmindernde Ballfangzäune, Bodenbeläge, etc.).
- Abfallbeseitigung:
Freistehende Tonnen, Container oder sonstige Behälter sind nicht zulässig.

D: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- private Freiflächen:
Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung notwendiger Wege und Pausenhöfchen (entsprechend Schüleranzahl) möglich. Für eine Befestigung sind Pflasterflächen, Schotterrasen oder wassergebundene Decken zulässig.
- Grünordnung/Baumplantungen:
Neupflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgen min. in der Qualität Hochstamm, Stü 16-18. Im Bereich des östlichen Puffergrüns sind Bäume kleinerer Qualitäten, sowie mehrstämmige Gehölze, Sträucher und Hecken erlaubt. Baumarten siehe Pflanzliste. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
Bäume sind so zu pflanzen, dass sie gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Landshut zu Versorgungsstrassen mindestens 2,50 m Abstand haben. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind im Einvernehmen mit den Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.
- Antenschutz:
Es sind Nistkästen für Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Halbhöhlenbrüter, sowie Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang in den umliegenden Gehölzbeständen sowie in die Gebäudefassaden integriert, nach Absprache mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt Fachbereich Naturschutz, anzubringen.
- Erhalt von Gehölzen:
Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust der vorgenannten Festsetzung zur Grünordnung Nr. 2 entsprechend nachzufüllen. Die gemäß Planung zu erhaltenden Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches durch geeignete Schutzmaßnahmen, dargestellt in DIN 18920-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Ein höhennäheres Einschneiden der Stammlufbereiche ist nicht zulässig.

Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzung wiederherzustellen.
Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm an derselben Stelle nachzupflanzen. Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung von standortgerechten Gehölzen (siehe Hinweise zur Grünordnung Nr. 2) in gleichem Umfang zu ersetzen.

- Ausgleichsflächen:
Die mit Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche“ zeichnerisch festgesetzte Fläche wird den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung als interne Ausgleichsfläche mit 1,031 m² zugerechnet. Entwicklungszustand für die Ausgleichsfläche am Standort der Planungsgelände ist eine artreiche, dichte Baum- und Strauchhecke mit einem hohen Anteil an Vogelschutzgehölzen. Für die Pflanzungen gelten die Vorgaben der Festsetzungen zur Grünordnung Nr. 2.
Der nicht mit Gehölzen beplante Bereich ist mit autochthonem Saatgut für extensive Wiesenflächen anzubauen. (Herbstmahd 1x/Jahr mit Abfuhr des Mahrgutes) Auf den Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Ein Aufstellen z.B. von Bienekästen oder Insektenhotels in diesem Bereich wird vorgeschrieben.
Der übrige Ausgleich von 1,031 m² ist auf externen Flächen zu erbringen (siehe auch F.5).

E: HINWEISE DURCH TEXT

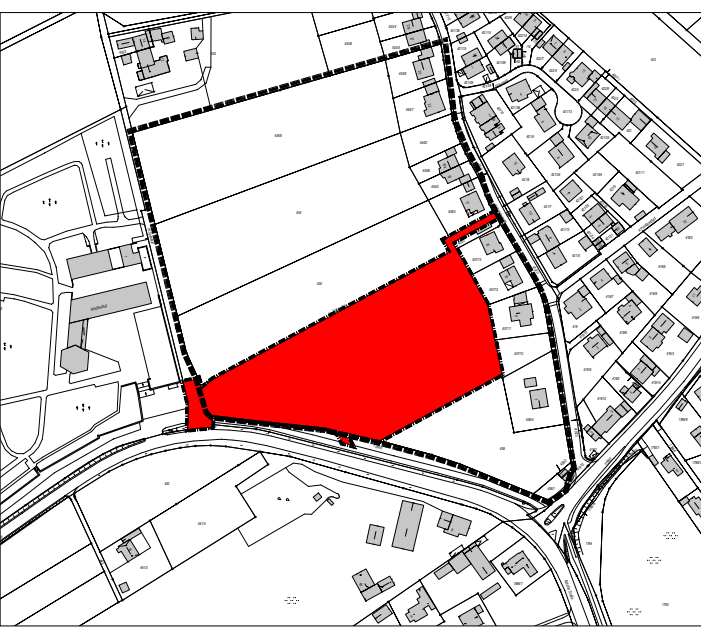
- Verkehr:
An den Grundstücksausfahrten sind Mindestsichtfelder zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sich behinderndem Bewuchs freizuhalten. Für die Bemessung der Sichtfelder gelten unter Zugrundelegung von Bild 120 RASt 06 Abschnitt 6.3.3.3 folgende Scherkehlengrenzen: vom Fahrbahnrand der Straße in die Ausfahrt 3,0 m, in der Straße 70m.
Die gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze werden mit den vorhandenen Stellplätzen des öffentlichen Parkplatzes verrechnet. Somit ergibt sich ein Restbedarf von 5 Stellplätzen im Bereich der Gemeinbedarffläche.
- Baugrund:
Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen für Ableitung von Niederschlags- und Sickerwasser wird auf den geotechnischen Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 04.02.2020 verwiesen.
Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.
- Versickerung:
Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich, z.B. durch Versickerung in Mulden / über belebte Oberbodenzone oder Rieplensysteme, zu versickern.
Bei Bedarf ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Die Grundstückseigenen haben kein Entlassungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalsystem der Stadt Landshut. Ein Notüberlauf von Versickerungsanlagen in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFFrei sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 133, DWA A 138) zu beachten.

- Energie:
Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend seinen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden.
Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgeht wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen regenerative Energien über die Mindestanforderungen des GEG hinaus zu erzeugen/nutzen.
Das aktuell gültige Energiekonzept der Stadt Landshut ist zu beachten.
Erde- und Wärmepumpenheizungsanlagen:
Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 330 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.
- Ver- und Entsorgungstrassen:
Bestehende Ver- und Entsorgungstrassen sind bei der Bauführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Deckung nicht verringert werden.
Im südlichen Bereich angrenzend an den Verlauf des Geltungsbereichs verläuft ein 20kV-Mittelspannungskabel.
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).
- Altlasten:
Abfallrechtlich relevantes Material ist zu separieren und belastungsgemäß nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen bzw. zu verwerten. Sofern bei Erdarbeiten Bodenbereiche mit geschädigt oder farblich auffälligem Material angetroffen werden, sind alle vorzunehmenden Schritte zu dokumentieren und das Amt für Öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, der Stadt Landshut zu informieren sowie das Wasserwirtschaftsamt Landshut einzuschalten.
- Botendenkmal:
Auf dem Gelände befindet sich das Botendenkmal D-74380010. Dieses wurde bereits durch die Stadt Landshut D + die Ausgrabungen abgeschlossen sind, kann das Grundstück objektmalschutzrechtlich uneingeschränkt bebaut werden.
Sollten Bodeneingriffe im Bereich der Baumreihe, die das Grundstück nach Norden hin zum Feldweg abgrenzt, geplant sein, muss eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis beantragt werden.
- Immissionen durch Landwirtschaft:
Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Diese sind zu hinnehmen.

F: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- Bauzeiteingrenzung / Artenschutz:
Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 (bekannt gemacht in der Nr. 17 des Amtsblatts der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich. Zum Schutz für im Gehölz brütende Vögelarten hat das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis 28. Februar) zu erfolgen.
Gabeln-Stützwände dienen gleichzeitig als Habitat, z.B. für Zaunseidechsen.
Bei Verwendung großflächiger Verglasungen und zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen für Glas und Licht“ zu beachten.
- Gehölzverwendung:
Für Neupflanzungen von Bäumen sind standortgerechte Laubgehölze gemäß Artenliste (siehe Anhang zur Begründung) zu verwenden. Der Standort, der gemäß Einschnitt im Bebauungsplan festgesetzten Bäume und Hecken darf von der Zeichnung abweichen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind einzuhalten.
Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung der Gemeinbedarffläche, Zweckbestimmung Schule auf Pflanzen zu verzichten, die in der beim Giftnormationszentrum (GIZ) Nord verfügbaren Liste der giftigen Pflanzen aufgelistet sind. Die Liste kann online abgerufen werden unter: <https://www.giz-nord.de/cms/index.php/liese-giftige-pflanzenarten.html>
Das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungstrassen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
Gehölzgruppen, Bäume und Sträucher sind so zu pflanzen und zu pflegen, dass der umgebende Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet werden kann.
- Fassadenbegrünung:
Fassaden sind nach Möglichkeit zu begrünen. Es sind Kletterpflanzen gemäß Artenliste (siehe Anhang zur Begründung) zu verwenden.
- Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung:
Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden, soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landschaftliche Kunstzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder Verwendung für Oberbodeneinlagen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Korntiefe von 1 m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenanforderungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenarbeiten oberflächlich mit einer Deckschicht zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brichen und Tüpfelbauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und tonhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) rechtzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.
- Ausgleichsflächen:
Den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung wird im städtischen Eigentum außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans anteilig eine Fläche von 1,019 m² auf Flur-Nr.008/2, Gem. Walfsbach zugerechnet. Entwicklungszustand der externen Ausgleichsfläche ist eine artreiche Magerweide.

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5 000



Maßstab 1 : 500
Plan zur grauen Maßnahme nicht geeignet!
Längsmaße und Höhenangaben in Metern
Maßstab ist die Baunutzungsverordnung (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766))

Stand der Planunterlagen: 07-2021

Landshut, den 08.02.2019
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

geändert am: 16.07.2021

