

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. 1729) 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 § 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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

# BEBAUUNGSPLAN NR. 03-75/2

## Deckblatt Nr. 1

### "Löschbrand Erweiterung - Ost"

#### MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den ..... Landshut, den .....

Baufeirat ..... Baufeirat .....

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Geheimer ..... Doll

Amtsleiterin ..... Lfd. 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 .....

Oberbürgermeister

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

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

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

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

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

**Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Zulässig sind nur Vorhaben nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

**GR 150** Grundfläche max. in m<sup>2</sup>, z.B. 150  
z.B.: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

**II**

**WH 6,0** Traufwandhöhe maximal in m, z.B. 6,00 m bezogen auf FOK EG max. 392,50 m üNN

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 bis 3 BauGB)

**Baugrenze**

offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

offene Bauweise Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig

**Firstlinie**

**AZ** Anbauzone: Terrassenüberdachung, Wintergarten, eingeschossig, WH max. 3,50 m

**Verkehrsf lächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

private Verkehrsf lächen nicht einfahrfähig für Zufahrten und Stellplätze

**Privatweg**

Zufahrt / Einfahrt

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

private Grünfläche

private Grünfläche überfahrbar, nicht einzaunbar

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern

zu pflanzender Baum, in der Lage verschiebbar

**Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

**Ga** Garage

**St** Stellplatz

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

**Sonstige Festsetzungen**

**SD** Satteldach (23-30° Dachneigung)

**FD** Flachdach, extensiv begrünt (0° - 3° Dachneigung)

### B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen (FOK 392,50) max. Höhe FOK EG in m üNN

Flurstücksnummer Maßzahl in m

Vorschlag einer Grundstücksteilung Anschlusshöhen Bestand in m üNN

Bestehende Gebäude Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen / Naturgewalten erforderlich sind (hier: verstärkte Dachausbildung gegen evtl. Baumwurf)

Bestehende Nebengebäude Bestandsbaum außerhalb Geltungsbereich DB Nr. 1, Standort gemäß Vermessung, April 2021

Geplante Gebäude

Parzellennummer, fortlaufend

**Nachrichtliche Übernahmen**

Parzellennummer gemäß gültigem BP Baumfallzone 10 m (an Waldflächen)

Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer (Stadtbiotop) unterirdische Bestandleitung Regenwasser DN 1000, Schutzzone beidseitig je 2,00 m

Gastleitung im Juli 2021 stillgelegt

### 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 das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung** (§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Grundfläche Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO beträgt für das WA (Allgemeines Wohngebiet) 0,35. Die Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

1.2 Wohngebäude Dachdeckung: Satteldach mit harter Bedachung, widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme (Ziegel, Bedachungen aus natürlichen und künstlichen Steinen und Bedachungen aus Metall), in grauen und roten Naturfarben

Dachüberstand: max. 50 cm

Dachgauben und Dachschneitte: nicht zulässig

Zwerggiebel: nicht zulässig

1.3 Garagen und Nebengebäude Dachform: Flachdach, extensiv begrünt, max. Neigung 3°

Wandhöhe: max. 3,00 m

1.4 Zahl der Wohneinheiten Je Wohngebäude als Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig, je Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

**2. Aufschiebend bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 BauGB**

Für die gesamte Fläche der Parzelle 19, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist die Errichtung von Vorhaben erst nach dem Abschluss der Altlastensanierung zulässig. Die Altlastensanierung ist abgeschlossen, wenn die im Sanierungsplan festgelegten Maßnahmen durchgeführt worden sind und das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt (Fachbereich Umweltschutz) die Altlastenfreiheit bestätigt.

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

Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe auf der Parzelle nachzuweisen. Pro Einfamilienhaus oder Doppelhaus sind 2 Stellplätze zu errichten. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut in der aktuellen Fassung.

Private Verkehrsflächen und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen oder weifugiger bzw. fugenreicher Pflasterbelag) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu 20 m<sup>2</sup> Grundfläche auch außerhalb der Baugrenzen (gemäß Festsetzung durch Planzeichen, Ziffer A.) zulässig.

3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige ortsfeste Nebenanlagen, z.B. Müllboxen, sind außerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht definierten Fläche aufzustellen.

3.4 Balkone Außenhalb der Baugrenzen sind Balkone nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 2,00 m vor die Außenwand vortreten, einzeln eine Breite von max. 4,00 m und im Summe eine Breite von max. der Hälfte der zugehörigen Gebäudefassadenlänge nicht überschreiten.

**4. Einfriedungen**

4.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberkante zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Mauern und Sockel zur Einfriedung unzulässig.

4.2 Vegetative Einfriedungen Weiterhin sind als Einfriedung Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in geschnittener oder freiwachsender Form zulässig. deren Höhe ist zu den Straßenräumen hin (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ebenfalls auf max. 1,20 m zu begrenzen. Lediglich die Hecke am Ostrand kann höher werden. Es wird auf die Pflanzliste im Anhang der Begründung verwiesen.

**5. Immissionsschutz**

5.1 Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden, Dächer und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklassen) der im Plangebiet zu errichtenden Gebäuden mit schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen nach Tabelle 7 gemäß der gültigen Norm DIN 4109-1 einzuhalten.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lampegebirge gemäß DIN 4109-1 (ermittelt aus der Größe des "maßgeblichen Außenlärmpegels" = errechneter Beurteilungspegel + 3 dB(A)) zugrunde zu legen.

Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen ist der Lampegebirgebereich II entsprechend DIN 4109-1 anzusetzen.

**6. Grünordnung**

6.1 Geländegestaltung Das Gelände der Privatgrundstücke ist zur Privatstraße und an die bestehende Nachbarbebauung anzuleichen. Geländeveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind bis max. 0,5 m zum bestehenden Gelände zulässig.

6.2 Pflanzgebot die festgesetzte Bepflanzung (gemäß Festsetzung durch Planzeichen, Ziffer A.) ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Wohnnutzung der Wohngebäude herzustellen.

6.3 Je Grundstück sind mindestens zwei Laub- oder Obstbäume der 2. Wuchsstufe zu pflanzen. Es wird auf die Pflanzliste im Anhang der Begründung verwiesen.

6.4 Pflanzqualitäten Bäume: mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, Kronenansatz 1,60 m  
Sträucher: Mindestpflanzgröße: Höhe 60 - 80 cm

6.5 Pflanzgebot gemäß Vorabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Parzelle 19 ist an seitlichen Grundstücksgrenze eine einreihige, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten und fruchtreichen Sträuchern zu pflanzen. Es wird auf die Pflanzliste im Anhang der Begründung verwiesen.

6.6 Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10 cm, einem 2-schichtigem Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu erstellen.

6.7 Gestaltung der sonstigen privaten Flächen Die nicht überbauten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die verteilenden, nicht mit Bäumen und Sträuchern beplanten Flächen sind als Extensivrasen / Blumenwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Traufbereich der Gebäude dürfen maximal 10 % der nicht überbauten Bereiche mit hellen Kies- oder Steinschüttungen überdeckt werden. Ausgenommen sind Schüttungen zur Terrassen- und Wegebefestigung die auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Nutzung zulässt, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind.

**7. Altlasten**

7.1 Die Ergebnisse der Orientierenden Altlastenuntersuchungen des Büros Dr. Amann und Partner sind zu beachten und umzusetzen. Dazu sind die im Geltungsbereich stiftenden/altlastenbelagend gutachterlich zu begleiten sowie die ordnungsgemäße Entsorgung von anfallen dem abfallrechtlich relevanten Bodenmaterial sicherzustellen. Die Maßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu überwachen und zu dokumentieren. Im Falle der Versickerung von Niederschlagswasser sind die aus hydraulisch getriggert durchlässigen Bodenschichten zusammengesetzten Auffüllungen im Bereich der Versickerungsanlagen gegen gut durchlässige Rollkiese etc. auszutauschen. Queren die Versickerungsanlagen verunreinigte Bodenschichten, müssen belastete Bodenpartien ausgetauscht oder durch technische Trennschichten wirksam von der (kontaminierten) Auffüllung abgetrennt werden. Gemäß § 4 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) ist die Erlaubnispflicht für Versickerungsanlagen auf dem Gelände wiederhergestellt.

**8. Kampfmittel**

8.1 Eine Kampfmitteluntersuchung ist für die Grundstücke erforderlich. Diese ist spätestens zeitlich parallel zu den Erdarbeiten und der Altlastensanierung durchzuführen.

### D: HINWEISE DURCH TEXT

**1. Niederschlagswasser** Anfallendes Niederschlagswasser für die Neubauten und befestigten Flächen sind vor Ort dezentral und eigenverantwortlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücksf lächen 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. Bei der geplanten Bebauung muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser bereit stehen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BauWG, der NWFriV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENQW, DWA M 153, DWA A 135) 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.

**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 auftriebsicher und in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Auf den Einbau und Betrieb von Heizverbraucheranlagen soll möglichst verzichtet werden. Sollten dennoch Heizverbraucheranlagen eingebaut werden, sind die Lagerbehälter auftriebsicher 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.

**3. Energie** Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere 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.

**4. Erdwärme / Heizverbraucheranlagen** Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeigepflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

**5. 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 Gehölzweuchs zur Verwirklichung einer zulässigen Baumaßnahme (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BNatSchG)).

**6. 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.

### E: HINWEISE DURCH TEXT

**7. 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 und 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 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, ammoorige 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 Ausschubarbeiten zu berücksichtigen.

**8. 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.

**9. Gehölzplanung** 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.

**10. Abfallentsorgung** Im Privatweg ist ein Wenden für die Abfallentsorgung und somit private Versorgungsflächen nicht möglich. Die Behältnisse für Abfall und Wertstoffe sind deshalb am Tage der Abholung/Leerung an den westlichen Kreuzungspunkt des Müllickerwegs zu transportieren und dort am Straßenaufzustellen und zeitnah nach Abholung/Leerung am gleichen Tag zu entfernen.

**11. Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB** Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich von 440 m<sup>2</sup> wird extern auf dem Grundstück der Stadt Landshut mit der Fl.-Nr. 008/2, Gemarkung Wolfsbach, nachgewiesen und abgetucht.

**12. Altlastenverdacht Parzelle 18** Aufgrund der Altlastensituation auf der westlichen Teilfläche (Parzelle 19) des Flurstückes 1227 Gemarkung Altdorf, sind bei einer Bebauung der östlichen Teilfläche (Parzelle 18) die Belange des Umweltschutzes mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Umweltschutz vorab abzustimmen.

**ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000**

Maßstab 1 : 500  
Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet  
Längemaße und Höhenangaben in Metern  
Maßgebend ist die Bauzustandsgrenzung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Stand der Planunterlagen: 04 - 2021

Landshut, den 18.12.2020  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
geändert am: 24.09.2021