

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. 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
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den
Baureferat

Geiner
Amtsleiterin

Doll
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 ausgelegen. 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

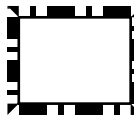
Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

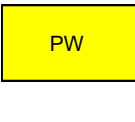
Oberbürgermeister

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatts Nr. 1

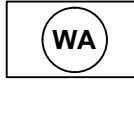


Privatweg

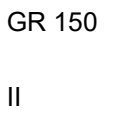
► Zufahrt / Einfahrt

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)



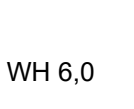
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind nur Vorhaben nach § 4 Abs. 2 BauNVO, Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen



Grundfläche max. in m², z.B. 150



z.B.: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze



Traufwandhöhe maximal im m, z.B. 6,00 m bezogen auf FOK EG max. 392,50 m üNN

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

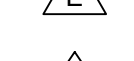
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12, 23 BauNVO)



Baugrenze



offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig



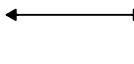
offene Bauweise Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig



Firstlinie



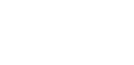
Anbauzone: Terrassenüberdachung, Wintergarten, eingeschossig, WH max. 3,50 m



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



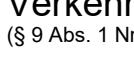
Anbauzone: Terrassenüberdachung, Wintergarten, eingeschossig, WH max. 3,50 m



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



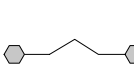
Anbauzone: Terrassenüberdachung, Wintergarten, eingeschossig, WH max. 3,50 m



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



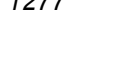
Anbauzone: Terrassenüberdachung, Wintergarten, eingeschossig, WH max. 3,50 m



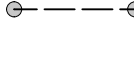
Anbauzone: Terrassenüberdachung, Wintergarten, eingeschossig, WH max. 3,50 m



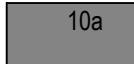
Anbauzone: Terrassenüberdachung, Wintergarten, eingeschossig, WH max. 3,50 m



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



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



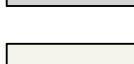
Anbauzone: Terrassenüberdachung, Wintergarten, eingeschossig, WH max. 3,50 m



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



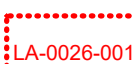
Anbauzone: Terrassenüberdachung, Wintergarten, eingeschossig, WH max. 3,50 m



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



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



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



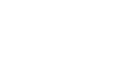
Anbauzone: Terrassenüberdachung, Wintergarten, eingeschossig, WH max. 3,50 m



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



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



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



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



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



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



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



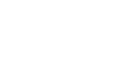
Anbauzone: Terrassenüberdachung, Wintergarten, eingeschossig, WH max. 3,50 m



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



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



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

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

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. 3 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 Boden 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

3.1 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.

3.2 Private Verkehrsflächen und Stellplatzflächen sind in wasserdruckfähiger Bauweise (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder weiltugiger bzw. fugenreicher Pflasterbelag) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu 20 m² Grundfläche auch außerhalb der Baugrenzen (gemäß Festsetzung durch Planzeichen, Ziffer A.) zulässig.

6.5 Pflanzgebot gemäß Vorabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
In Parzelle 19 ist an solchen Grundstücksgrößen eine einreihige, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten und fruchtbaren 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 verbleibenden, 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 der Terrassen- und Wegebefestigung die auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Nutzung zulässt, mit wasserdruckfähigen 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 stattfindenden Erdarbeiten 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 Rollliese etc. auszutauschen. Queren die Versickerungsanlagen verunreinigte Bodenschichten, müssen belastete Bodenpartien ausgetauscht oder durch technische Trennschichten wirksam von den (kontaminierten) Auffüllungen abgetrennt werden. Gemäß § 4 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) 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 Grundstücksflächen 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 BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENDW, 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.

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. 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 / 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 Anzeig- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

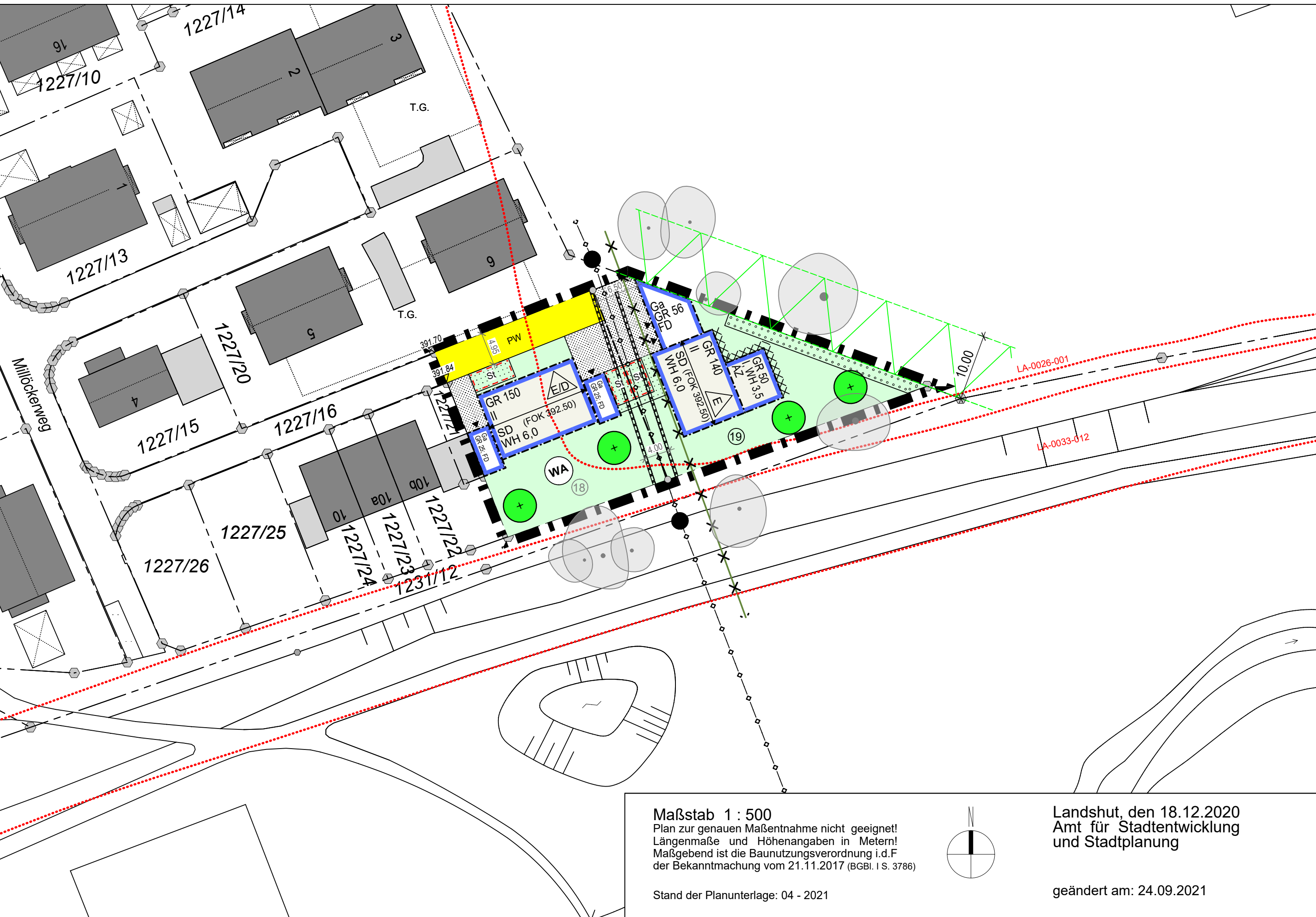
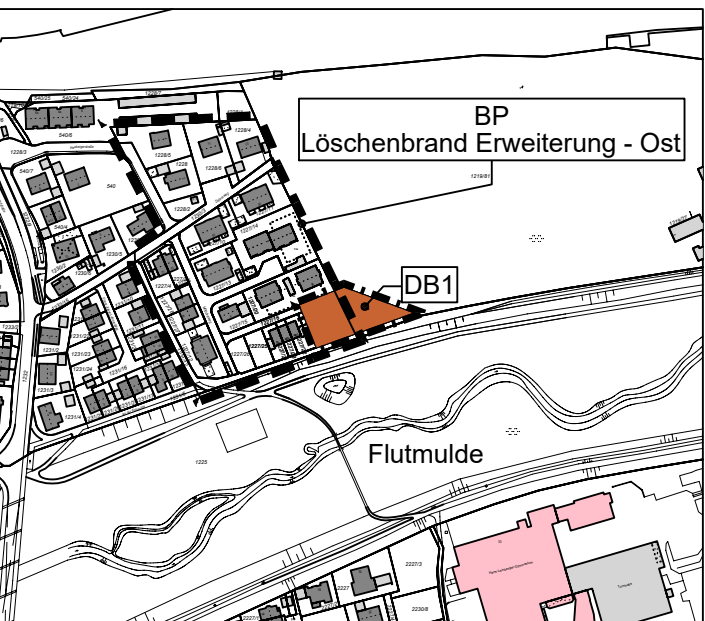
5. Rodungszeitraum und Pflege

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

6. Bodendenkmalpflege

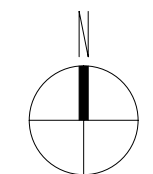
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



Maßstab 1 : 500
Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet
Längemaße und Höhenangaben in Metern
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung 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