Stadt Landshut

BAUREFERAT
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG

Planung
Gewies · Rohde · Architekten
Linke + Kerling Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA

Entwurf
Adlkofen/Landshut, den 13.12.2019

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 1 Planzeichenverordnung - PlanZV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 § 1 Abs. 38 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 08-70 "Am Felix-Meindl-Weg - östl. August-Preißer-Weg"

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

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

Reisinger, Bauoberrat

Landshut, den _ _ _ _ _ _ _ _
Baureferat

Doll, Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Änderung 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

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am _ _ _ _ _ _ _ _ gebilligt und hat gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 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 BayBO am _ _ _ _ _ _ _ _ den Bebauungsplanentwurf 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.

## FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes

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

2.1 WA — Allgemeines Wohngebiet, Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig

2.2 z.B. II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse

2.3 GR z.B. 169 — Grundfläche max. in m², z.B. 169 m²

2.4 GF z.B. 213 — Geschossfläche max. in m², z.B. 213 m²

2.5 z.B. 11 WE — Anzahl der maximalen Wohneinheiten je Gebäude

2.6 Az — Anbauzone

2.7 — Fläche für den Gemeinbedarf

2.8 — Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte

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

3.1 — Baugrenze

3.2 E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

3.3 H — offene Bauweise, Hausgruppe

### 4. Verkehrsflächen
(§ Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 — Straßenverkehrsfläche

4.2 — Private Verkehrsfläche, nicht eingezäunt

4.3 — Private Verkehrsfläche

4.4 FW — öffentlicher Fußweg

4.5 EW — private Verkehrsfläche - Eigentümerweg (öffentlich gewidmet) mit Dienstbarkeiten (Leitungsführungs-, Geh-und Fahrtrechte) zu belastende Fläche

4.6 — Straßenbegrenzungslinie

4.7 — Einfahrt Tiefgarage/Garage

### 5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 — öffentliche Grünfläche - extensive Wiese, Gras- und Krautfluren, Schotterrasen, Wiesenstreifen

5.2 — private Grünfläche - extensive Wiese, Freispielflächen unzulässig

5.3 — private Grünfläche - Einfriedung nicht zulässig

5.4 — private Grünfläche - Gartenzone

5.5 — private Grünfläche - Spielplatz. Mindestgröße einschließlich baumbestandene Bereiche: 700 m²

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

6.1 — zu pflanzender Großbaum, H 4xv StU 20 - 25 in öffentlichen Grünflächen

6.2 — zu pflanzender Großbaum, H 4xv StU 20 - 25 in privaten Grünflächen

6.3 — zu pflanzender Kleinbaum oder Obstbaum, H 3xv StU 16 - 18 in privaten Grünflächen

6.4 — Bestandsbäume zu erhalten

6.5 — Bestandsgehölze zu fällen

### 7. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

7.1 — Containerstandort

7.2 WM — Standort für Abfall am Tag der Leerung

### 8. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 1 bis BauNVO)

8.1 — Umgrenzung für Stellplätze

8.2 — Umgrenzung Tiefgaragen

8.3 St — Stellplatz

8.4 TG — Tiefgarage

### 9. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

9.1 FD — Flachdach, begrünt, Dachneigung max. 3°

9.2 SD — Satteldach mit Firstrichtung, Dachneigung 15° - 20°

9.3 — Dienstbarkeit zugunsten der Stadt zur Nutzung als öffentliche zugängliche Grünfläche und öffentliche begehbare Fußwege

9.4 — Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz - Verkehrslärm (siehe textliche Festsetzungen Punkt 6.1)

9.5 — Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz - Anlagenlärm (siehe textliche Festsetzungen Punkt 6.2)

9.6 — 55dBA-Isolinie des Anlagenlärms im Bereich der Kindertagesstätte (siehe textliche Festsetzung Punkt 6.5)

9.7 — Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz - Außenwohnbereiche (siehe textliche Festsetzungen Punkt 6.6)

9.8 — Stützwände zulässig, Höhe max. 2.00 m

9.9 A A — Gebäudeschnitte z.B. A-A

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

— bestehende Grundstücksgrenzen

— vorgeschlagene Grundstücksgrenze

470.0 — Höhenlinien Bestand, z.B. 470.0 Meter ü. N.N.

FlNr. 1162/3 — Flurstücksnummer

— bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

— Bäume im Umfeld

## 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gem. Einschrieb im Bebauungsplan zulässig. Abweichend hiervon sind Fahrradstellplätze auch in den privaten Grünflächen zulässig.

2. Nebenanlagen
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bei den beiden Doppelhausparzellen keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. (Geräteschuppen)

3. Höhenlage der Gebäude:
Die Höhenlage der Gebäude üNN ist den Schemaschnitten zu entnehmen.

4. Anbauzonen
in den ausgewiesenen Anbauzonen dürfen ausschließlich Balkone und gedeckte Terrassen errichtet werden

5. Quoten für den sozialen Wohnungsbau
Der Anteil an Sozialwohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich der Hausgruppen wird mit mindestens 20% festgesetzt.

6. Immissionsschutz

6.1 An den mit Planzeichen 9.4 gekennzeichneten Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 59/45 dB(A) tags/nachts sind schutzbedürftige Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel LAFeq von 20 dB(A) nicht überschreiten. Auch bei vollständig geschlossenen Fenstern muss eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl gegeben sein. Das Schalldämmmaß der Fassade darf sich durch die Belüftungseinrichtungen nicht verschlechtern.

6.2 An den mit Planzeichen 9.5 gekennzeichneten Gebäudeseiten sind zum Schutz gegen Anlagenlärm keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zulässig. Ausgenommen sind nicht öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume, so dass an den Fassaden keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm entstehen. Alternativ können an diesen Fassaden die schutzbedürftigen Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung ausgestattet werden.

6.3 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Wände u. die Dächer der Zufahrten müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von mindestens

a=0,7 bei 500Hz aufweisen. Die Einhausungen sind mit einem resultierendem bewertetem Schalldämm-Maß von mindestens Rw´=25 dB auszuführen.
Tiefgaragen-Lüftungsöffnungen sind so anzuordnen, so zu errichten und so zu betreiben, dass es bei der Anwohner- und Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe kommt. Ein Mindestabstand von 2,50 m von den Lüftungsschächten zu schutzbedürftigen Nutzungen muss eingehalten werden und nachgewiesen werden.
Die Schallabstrahlung der Tiefgaragenabluftgeräte muss im Zuge der Bauausführung so positioniert und dimensioniert werden (bspw. durch Schalldämpfer), dass die Abluftreinrichtungen die Gesamt-Geräuschsituation der Tiefgarage nicht weiterverschärft.
Gegenrinnen im Bereich der Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage sind dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Bei der Überfahrt dürfen keine impulshaltigen Geräuschemissionen entstehen. Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik zu errichten und zu betreiben. Die Fahrbahnoberfläche der Ein- und Ausfahrt ist zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.
Bis zu einem Abstand von 10 m zum geometrischen Mittelpunkt der Durchfahrt der Tiefgarage ist für ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile in Verbindung mit einer mechanischen Schallbelüftungsmöglichkeit für Schlaf- und Kinderzimmer zu sorgen.

6.4 Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden Lärm 0 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998) 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 Schallreflexionen zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden. Hinweis: Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots)

6.5 Zum Schutz der Kindertagesstätte gegen Anlagenlärm sind an den Gebäudefassaden mit Überschreitungen von 55 dB(A) tags keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 anzuordnen. Für den Fall, dass ein Mindestabstand von 20 m zwischen Containerstandplatz und der Kindertagesstättenfassade eingehalten ist, kann ausnahmsweise dem Einbau von offenbaren Fenstern in Kombination mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zugestimmt werden.

6.6 Die Errichtung von Außenwohnbereichen (Balkonen, Terrassen, Dachterrassen, offene Laubengänge/Loggien, usw.) ist an den mit Planzeichen 9.7 gekennzeichneten Gebäudefassaden nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasungen, Wände o.Ä.) so abgeschirmt sind, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage, Außenebene 2 m über OK Nutzfläche) nicht überschritten wird.

6.7 Die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist entsprechend den Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der gültigen DIN 4109 auszuführen. Die im eingebauten Zustand mindestens erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße R´w sind zu ermitteln und zu gewährleisten.
Es ist zu beachten, dass die in Prüfzeugnissen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maße Rw,P der kompletten Fensterkonstruktion um mindestens 3 dB(A) höher sein müssen, als die im eingebauten Zustand erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße R´w.

7. PV Anlagen
PV Anlagen müssen einen Mindestabstand von 1.50 m von der Außenkante der Attika aufweisen und dürfen diese um maximal 0.5 m überragen. PV Paneele sind bei vorgeschriebener Dachbegrünung als Glas - Glas Module auszuführen. Auf Dachbegrünung kann nicht verzichtet werden.

8. Flachdächer
Flachdächer sind mit einer Attika in umlaufend gleicher Höhe auszuführen. Dachüberstände sind unzulässig.

## HINWEISE DURCH TEXT

1. Gebäude:
Außenwände glatt verputzt und/oder Holzschalung. Es wird empfohlen, erdberührte Bauteile wasserdicht auszuführen. (z.B. weiße Wanne)

2. Erneuerbare Energien:
Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

3. Baugrundgutachten
Die Ergebnisse und Empfehlungen des Baugrundgutachtens sind zu beachten.
Es wird ausdrücken empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Baugrundgutachten anfertigen zu lassen.

4. Leitungen und Baumstandorte:
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 über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

5. 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.

6. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz umgehend der Stadt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

7. Bodendenkmal
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

8. Entwässerung
Die dingliche Sicherung der erforderlichen Entwässerungsmaßnahmen ist privatrechtlich zu regeln ist.

9. Lüftung Tiefgarage
Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen müssen grundsätzlich ausreichend weit von schutzbedürftigen Nutzungen – wie zum Beispiel Aufenthaltsräume, Außenwohnbereiche und Spielplätze – entfernt sein, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Ein Mindestabstand von 2,50 m vom Rand des Lüftungsschachts/Lüftungsöffnung bis zu den schutzbedürftigen Nutzungen (schützenswerter Bereich, Fenster von Aufenthaltsräumen, Spielwiese) wird vom „Bayerischen Staatsministerium des Inneren" zum gegenwärtigen Zeitpunkt als ausreichend angesehen.

## FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

**1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

1.1. Die öffentliche Grünfläche im Nordosten (siehe Planzeichen 5.1) ist als extensive Wiese herzustellen (autochthone Ansaat nach Grünlandumbruch). Diese öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiese zu bewirtschaften, d. h. ein- bis zweimahdig jährlich ab dem 01. Juli zu mähen. Wechselnde Brachestreifen in einer Größenordnung von 10 % der Fläche sind als Rückzugsbereiche bei jedem Mahd-Durchgang zu belassen. Die Mahd erfolgt von innen nach außen (Mahd mit Messermähwerk). Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

1.2 Die öffentlichen Grünflächen (siehe Planzeichen 5.1) entlang der Straßen sind als magere Grasfluren (Baumstandorte) und als Schotterrasenflächen oder magere Grasfluren auszubilden. Diese sind in Abschnitten mindestens jährlich einmal zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

**2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

2.1. Grundsätzlich sind nur standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die mit Planzeichen 5.4 gekennzeichneten Flächen sind als Grünfläche (Rasen, Staudenpflanzung, Beete mit Humusauflage) anzulegen.

2.2. Der Spielplatz (siehe Planzeichen 5.5) ist mit einer Sandspielfläche von mindestens 10 m², ein Kletterspielgerät mit Schaukel, ein Einzelspielgerät und zwei Sitzbänken herzustellen.

2.3 Am Felix-Meindl-Weg ist eine Baumreihe (s.Planzeichen 6.2) zu pflanzen. Es ist eine einheitliche Baumart zu verwenden.

2.4 Die nicht einfriedbaren privaten Grünflächen mit öffentlicher Zugänglichkeit (siehe Festsetzungen durch Planzeichen 9.3) sind als extensive Wiesenflächen herzustellen (autochthone Ansaat nach Grünlandumbruch auf magerem Substrat). Diese sind als extensive Wiese zu bewirtschaften, d. h. zweimal jährlich ab dem 01. Juli zu mähen. Wechselnde Brachestreifen in einer Größenordnung von 10 % der Fläche sind als Rückzugsbereiche bei jedem Mahd-Durchgang zu belassen. Die Mahd erfolgt von innen nach außen (Mahd mit Messermähwerk). Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

**3. BAUMERHALT UND GEHÖLZPFLANZUNGEN, FASSADENBEGRÜNUNG**

3.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 7 zu verwenden.

3.2. Großbäume im Straßenraum (privat und öffentlich): Als Mindestgröße sind Hochstämme, 4 xv., STU. 20-25 cm, zu pflanzen.

3.3 Pflanzgebot: Die gemäß Planzeichen 6.2 und 6.3 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Wohnnutzung bzw. der Wohngebäude herzustellen.

3.4 Pflanzdichte und Pflanzraum
Zur Sicherstellung eines optimalen Pflanzraumes für Bäume (Standort ausschließlich des Umgriffes der Tiefgarage) sind folgende Größen für Pflanzgruben (Mindestbedarf Wurzelraum) einzuhalten: Bodenstandraum bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung in einer Größe von mind 8 m².
Pflanzgrube: Mindestbreite 2 m , Mindesttiefe 1 m. Die Verwendung von durchwurzelungsfähigem Baumsubstrat (nach „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten", kurz "ZTV-Vegtra-Mü") wird festgesetzt.

3.5 Erhalt von Gehölzen
Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen.
Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume gemäß Planzeichen 6.1 und 6.2 in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm bzw. gemäß Planzeichen 6.3 Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm, an derselben Stelle nachzupflanzen.

3.6 Begrünung Nebengebäude
Nebengebäude (z.B. Müllsammelstelle, Fahrradunterstände) sind zu begrünen. Zu diesem Zweck ist je Gebäude an den belagsabgewandten Seiten je laufendem Meter eine Kletterpflanze der „Artenliste für Gehölzpflanzungen" mit mindestens einem Quadratmeter Pflanzfläche zu pflanzen;
für nicht selbstklimmende Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Klettergehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen.

3.7 Im Nahbereich der Gebäude sind in den mit Planzeichen 5.4 gekennzeichneten Gartenbereichen Schnitthecken bis max. 100 cm Höhe als Einfriedung zulässig (Arten siehe Artenliste).
Dies gilt auch für den Spielplatz (siehe Planzeichen 5.5)

3.8 Zulässig sind als Abgrenzung zum öffentlichen Raum und zu den nicht einzufriedenden Bereichen sockellose Zäune (Bodenabstand mind. 15 cm) mit einer Höhe von max. 1.00 m. Zwischen den Grundstücken sind auch Zäune aus Maschendraht zulässig. Bei Kombination von Hecke und Zaun sind die Hecken dem Zaun zum öffentlichen Straßenraum hin vorzupflanzen.

**4. ARTENSCHUTZ**

4.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Lebensstättenschutz: Die Rodung der Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

**5. TIEFGARAGENÜBERDECKUNG UND TIEFGARAGENFASSADENBEGRÜNUNG**
Tiefgaragen sind mit einer Überdeckung (Kies / Substrat / Humus) von mindestens 45 cm gemessen ab Oberkante Rohdecke auszuführen. Bei Baumpflanzungen muss die Mindeststärke der Vegetationstragschicht 80 cm ab Oberkante Rohdecke betragen. Die Überdämme sind zu gestalten, im Bereich der Wegführung durch Betonbauteile mit Sitzgelegenheiten, im Bereich der eingeschossigen Nebenbaukörper durch Anböschen.
Für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage muss ein gehölzverträglich ausreichend mächtiger, durchwurzelungsfähiger, Substratkörper (Substrat nach „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten", kurz "ZTV-Vegtra-Mü") gewährleistet sein.
Oberirdisch sichtbare Wände der Tiefgaragen sind an den belagsabgewandten Seiten mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer und Gerüstkletterer gemäß Artenliste unter Punkt 7) im Abstand von maximal 1,5 m zu begrünen (jeweils mit mindestens ein Quadratmeter Pflanzfläche). Die Aussagen zur Rankgerüsten und das Nachpflanzgebot gemäß Punkt 3.6 gelten analog.

**6. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**
Das anfallende Niederschlagswasser ist nach entsprechender Pufferung in ausreichend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen (Retentionszisternen, Stauraumkanäle u.a.) gedrosselt in den Regenwasserkanal der vorhandenen Trennkanalisation zu beseitigen. Hierbei werden folgende Parameter zu festgesetzt:
1. Retentionsvolumen mind.15 L/m² versiegelter einzuleitender Fläche,
2. Abflussdrosselung
für Parzellen mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie pro Reihenhauszeile 1 l/sec. und
für Parzellen mit Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäusern zwischen 2 l/sec und 5 l/sec (abhängig von der Gebäude- bzw. Grundstücksgröße).
Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gem. § 15 Abs. 2 Ziff. 6

der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten. Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist ebenfalls unzulässig.

**7. ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN**

**Bäume 1. Ordnung (große Bäume über 20 m) Pflanzqualität StU 20-25**

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Castanea sativa | Ess-Kastanie |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

**Bäume 2. und 3. Ordnung (mittlere und kleine Bäume 5 - 20 m) Pflanzqualität StU 16-18**

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Crataegus laevigata | 'Paul's Scarlet' Rotdorn |
| Crataegus prunifolia | Pflaumenblättriger Weißdorn |
| Malus domestica | Apfel in Sorten |
| Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| Prunus avium 'Plena' | gefüllt blühende Vogel-Kirsche |
| Prunus avium subsp. | Kirsche in Sorten |
| Prunus domestica | Zwetschge in Sorten |
| Pyrus calleryana | „Chanticleer" Chinesische Wild-Birne |
| Pyrus communis | Birne in Sorten |
| Sorbus domestica | Speierling |

**Gehölze für Schnitthecken geeignet**

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Buxus sempervirens | Buchs |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Forsythia x intermedia | Forsythie |
| Ligustrum vulgare * | Gemeiner Liguster * |
| Taxus baccata * | Eibe * |

**Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**
**Selbstklimmer**

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Hedera helix * | Gemeiner Efeu * |
| Hydrangea petiolares | Kletter-Hortensie |
| Pharthenocissus quinquefolia * | Selbstkletternde Jungfernrebe * |
| Pharthenocissus tricuspidata * | Dreispitzige Jungfernrebe * |

**Gerüstkletterer**

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Actinidia arguta | Schaftzähniger Strahlengriffel / Kiwibeere |
| Actinidia kolomikta | Buntblättriger Strahlengriffel |
| Aristolochia macrophylla | Pfeifenwinde |
| Clematis alpina | Alpen-Waldrebe |
| Clematis montana | Berg-Waldrebe |
| Clematis vitalba | Gewöhnliche Waldrebe |
| Fallopia baldschuanica | Schlingknöterich |
| Humulus lupulus | Hopfen |
| Lonicera caprifolium * | Echtes Geißblatt * |
| Lonicera henryi * | Immergrünes Geißblatt * |
| Lonicera periclymenum * | Wald-Geißblatt * |
| Rosa spec. | Kletterrosen in Arten |
| Vitis vinifera | Echter Wein |
| Wisteria sinensis * | Blauregen * |

In Teilen giftige Pflanzen sind mit * gekennzeichnet.

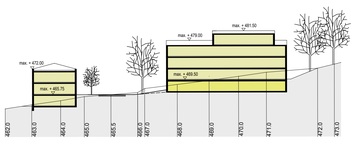
## HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. **Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung**
Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender 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 wieder verwendungsfähig 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) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

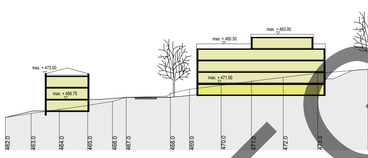
2. **Gehölzpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen**
Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Geltungsbereich befindenden Leitungstrassen der Kabel Deutschland, der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

## FESTSETZUNGEN DURCH SCHEMASCHNITTE

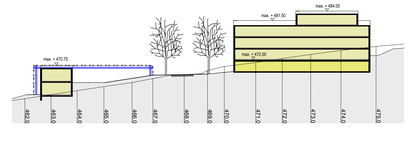
**SCHNITT A-A**



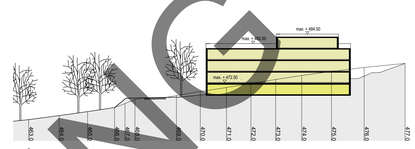

**SCHNITT B-B**



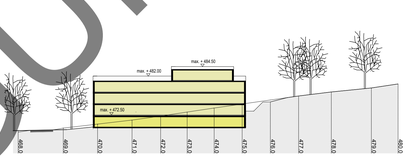

**SCHNITT C-C**



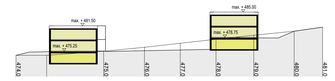

**SCHNITT D-D**



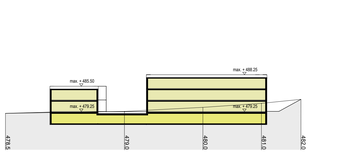

**SCHNITT E-E**



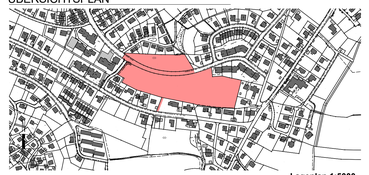

**SCHNITT F-F**




**SCHNITT G-G**




## ÜBERSICHTSPLAN



Lageplan 1:5000

WA
WA
EW
TG
FW
FD II
GF 169
SD
FD III
GF 213
FD IV
GF 213
FD II
GF 169
FD III
GF 213
FD II
GF 169
FD II
GF 169
FD II
GF 169