

Planung

Gewies · Rohde · Architekten

Linke + Kerling Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA

Entwurf

Adlkofen/Landshut, den 22.03.2019

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 § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den _____
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den _____
Baureferat

Reisinger, Bauoberrat

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  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
- 2.4 z.B. 11 WE Anzahl der maximalen Wohneinheiten je Gebäude
- 2.5  Anbauzone
- 2.6  Fläche für den Gemeinbedarf, Kindergarten/Kinderkrippe

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  Straßenverkehrsfläche
- 4.2  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich
- 4.3  Private Verkehrsfläche, nicht eingezäunt
- 4.4  Private Verkehrsfläche
- 4.5  öffentlicher Fußweg
- 4.6  Straßenbegrenzungslinie
- 4.7  Einfahrt Tiefgarage/Garage

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1  öffentliche Grünfläche
Gras- und Krautfluren, Schotterrassen, Wiesenstreifen

- 5.2  private Grünfläche - Spielplatz
Mindestgröße einschließlich baumbestandene Bereiche: m²
- 5.3  private Grünfläche
- 5.4  private Grünfläche - Gartenzone
- 5.5  private Grünfläche, befestigt,
Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster,
Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090
- 5.6  Grünfläche im Bereich der Kindertagesstätte

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  Standort für Abfall am Tag der Leerung/Containerstandort

8. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 21a BauBVO)

- 8.1  Umgrenzung für Stellplätze
- 8.2  Umgrenzung Tiefgaragen
- 8.3 St Stellplatz
- 8.4 TG Tiefgarage

9. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- 9.1  Flachdach, begrünt, Dachneigung max. 3°
- 9.2  Gebäudeschnitte
- 9.3  Dienstbarkeit zugunsten der Stadt
zur Nutzung als öffentliche Grünfläche und öffentliche Fuß- und Radwege

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Höhenlinien Bestand, z.B. 470.0 Meter ü. N.N.
z.B. 1162/3	Flurstücksnummer
	bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
	Rampe
	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 § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), 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 keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
3. Höhenlage der Gebäude:
Die Höhenlage der Gebäude üNN ist den Schemaschnitten zu entnehmen.
4. Anbauzonen
in den ausgewiesenen Anbauzonen dürfen ausschließlich Balkone errichtet werden
5. Quoten für den sozialen Wohnungsbau
Der Anteil an Sozialwohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit mindestens 20% festgesetzt.
6. Immissionsschutz
Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel $LWA \leq 50 \text{ dB(A)}$) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 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)
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.

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 außerdem 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.

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- 1.1. Die öffentliche Grünfläche im Nordosten (siehe Planzeichen 5.1) ist extensive Wiese herzustellen (autochthone Ansaat nach Grünlandumbruch). Diese öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiese zu bewirtschaften, d. h. ein- bis 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
- 1.2 Die öffentlichen Grünflächen (siehe Planzeichen 9.1) 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 5.3 gekennzeichneten Flächen sind als Grünfläche (Rasen, Staudenpflanzung, Beete) anzulegen.
- 2.2. Der Spielplatz (siehe Planzeichen 5.2) ist mit einer Sandspielfläche von mindestens 10 m², mindestens einer Doppelschaukel, einem Wipppferd und zwei Sitzbänken auszustatten.
- 2.3 Am Felix-Meindl-Weg ist eine Baumreihe (siehe Planzeichen 6.2) zu pflanzen.
Es ist eine einheitliche Baumart zu verwenden.

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 außerhalb des Umgriffs 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 Baums substrat (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 5.2)

4. ARTENSCHUTZ

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

5. TIEFGARAGENÜBERDECKUNG

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 Übergänge sind zu gestalten, im Bereich der Wegeführung durch Betonbauteile mit Sitzgelegenheiten, im Bereich der eingeschossigen Nebenkörper durch Anböschungen. Für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage muss ein gehölzspezifisch ausreichend dimensionierter, durchwurzelungsfähiger, Substratkörper (Substrat nach „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“, kurz "ZTV-Vegtra-Mü") gewährleistet sein.

6. VERSICKERUNG

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Um Schadstoffeinträge aus der Oberflächenversickerung zu unterbinden, ist das Regenwasser über reinigende Oberbodenpassagen zu versickern sofern entsprechende Flächen zu Verfügung stehen. Schachtversickerung ist nicht zulässig.

7. ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN

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

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

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

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Crataegus laevigata</i>	‘Paul’s Scarlet’ Rotdorn
<i>Crataegus prunifolia</i>	Pflaumenblättriger Weißdorn
<i>Malus domestica</i>	Apfel in Sorten
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus avium</i> ‘Plena’	gefüllt blühende Vogel-Kirsche
<i>Prunus avium</i> subsp.	Kirsche in Sorten

Prunus domestica
Pyrus calleryana
Pyrus communis
Sorbus domestica

Zwetschge in Sorten
„Chantecleer“ Chinesische Wild-Birne
Birne in Sorten
Speierling

Gehölze für Schnitthecken geeignet

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervierens	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 *	Selbskletternde Jungfernrebe *
Pharthenocissus tricuspidata *	Dreispietzige 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

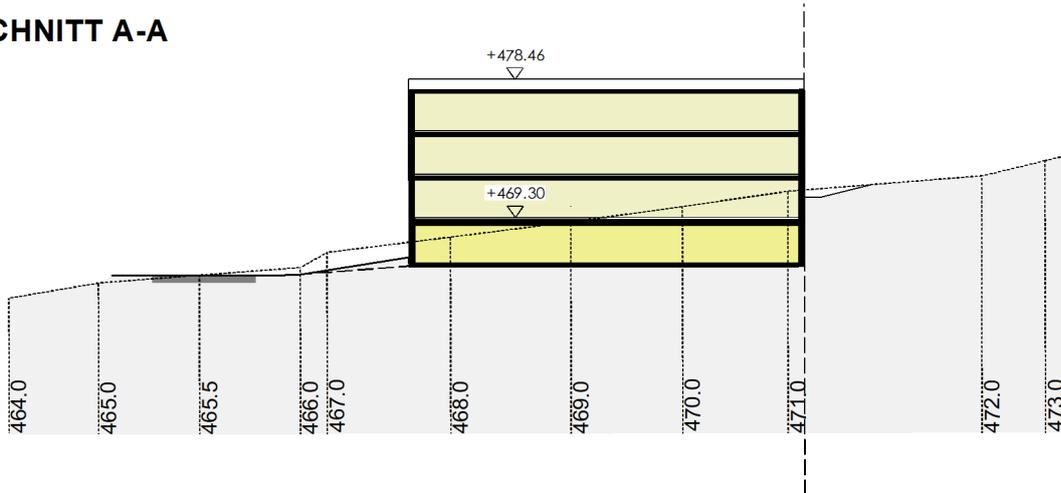
Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich 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

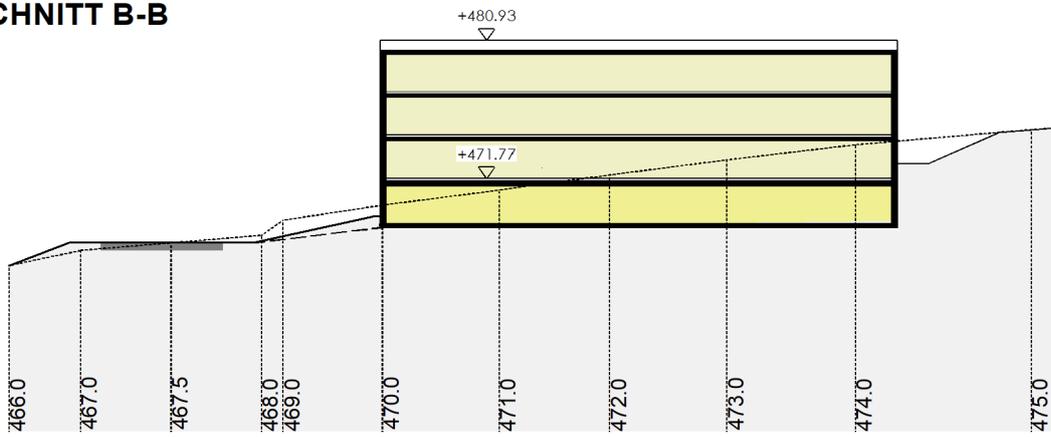
Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Geltungsbereich befindenden Leitungstrassen der Kabel Deutschland, der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

FESTSETZUNGEN DURCH SCHEMASCHNITTE

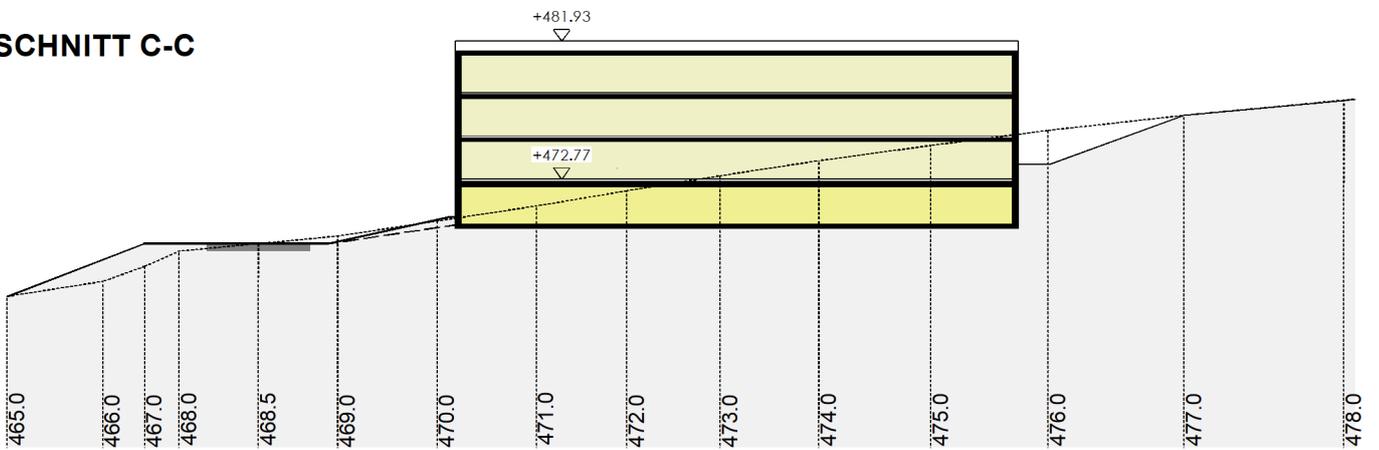
SCHNITT A-A



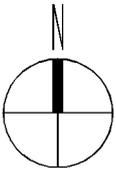
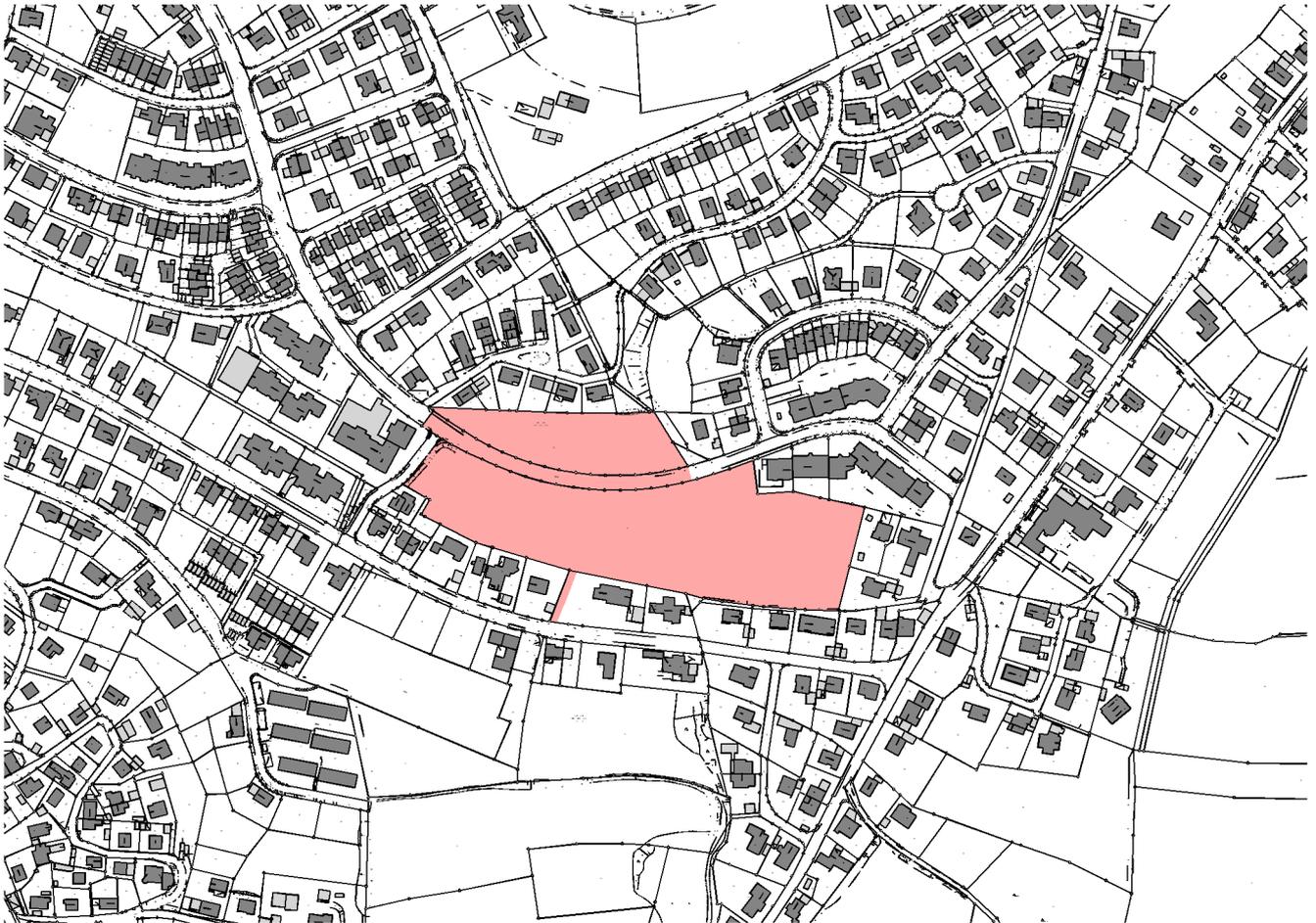
SCHNITT B-B



SCHNITT C-C



ÜBERSICHTSPLAN



Lageplan 1:5000

