

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 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

DECKBLATT NR. 6 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 05-70

"Moniberg - Am Vogelherd"
Teilbereich 2
"Hinterfeld"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 15.03.2019
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Pflüger
Stellv. Amtsteilung

Landshut, den 15.03.2019
Baureferat

Doll
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am 27.09.2018 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 26 am 08.10.2018 bekanntgemacht.

Landshut, den 15.03.2019

Oberbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am 27.09.2018 gebilligt und hat gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2018 bis 16.11.2018 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 26 am 08.10.2019 bekanntgemacht.

Landshut, den 15.03.2019

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am 28.02.2019 die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Landshut, den 15.03.2019

Oberbürgermeister

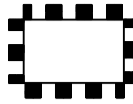
Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den 15.03.2019

Oberbürgermeister

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und des Deckblatts Nr. 6 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 des § 11 und § 16 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete zulässig sind ausschließlich Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

II

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GA

Garagen

OK

Oberkante Attika max. in Metern üNN

FD

Flachdach extensiv begrünt, DN max. 3°

FDT

Flachdach als Dachterrasse oder begrünt, DN max. 3°

GR

Grundfläche max. in m²

GF

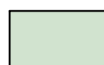
Geschossfläche max. in m²

WH

Wandhöhe max.

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche - Hausgarten

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Zu pflanzender Baum

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



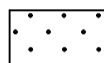
Baugrenze



offene Bauweise - nur Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Private Verkehrsfläche

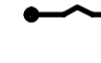


Zufahrt / Einfahrt

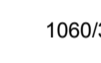
Sonstige Planzeichen



Besondere Schallschutzanforderungen Verglasung



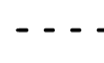
Bestehende Grundstücksgrenzen



1060/3 Flurstücksnummer



Höhenlinien



Vorgeschlagene Grundstücksteilung

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

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 § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

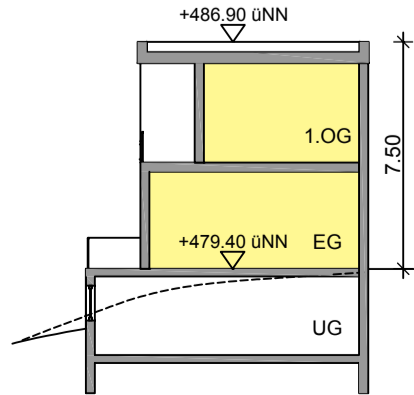
- Wohneinheiten**
Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.
- Garagen / Stellplätze**
Stellplätze, auch in Garagen, sind ausschließlich auf den im Plan als "GA" festgesetzten Flächen zulässig.
- Terrassen / Balkone / Loggien**
Terrassen sind nur auf den im Plan entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Balkone und Loggien sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- Immissionsschutz**
Gutachten Müller BBM GmbH, 07.04.2011
Orientierungswerte der DIN 18005 für WA:
Tagzeitraum 55 dB(A) Immissionsgrenzwert 59 dB(A)
Nachtzeitraum 45 dB(A) Immissionsgrenzwert 49 dB(A)

Besondere Ansprüche an Fenster (Schallschutzklasse III) - mit Planzeichen "xxx" gekennzeichnete Fassaden. Schlaf- und Kinderzimmer an den mit dem Planzeichen „xxx“ gekennzeichneten Fassaden sollen so angeordnet werden, dass diese Räume über eine Fensteröffnung an einer nicht gekennzeichneten Fassade belüftet werden können. Soweit dies die Grundrissgestaltung jedoch nicht zulässt, ist für diese Räume der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen – entsprechend der Energieeinsparverordnung – oder der Anbau von verglasten Vorbauten vor die betroffenen Fenster, vorzusehen. Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen müssen bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen, dürfen in einem Meter Abstand einen Eigen-geräuschpegel LAFeq ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und das Schalldämm-Maß der Fenster nicht relevant verschlechtern.

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel LWA < 50 dB(A)) verursachten Beurteilungs-pegel, 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)

D: FESTSETZUNGEN DURCH SCHEMASCHNITT

1. Schemaschnitt geplantes Gebäude



EG Vollgeschoss; 1. OG Vollgeschoss

Dachform: Flachdach begrünt

Oberkante EG: 479,40 üNN

Oberkante Attika: max. 486,90 üNN

Wandhöhe Einfahrt: max. 7,50 m ab 479,40 üNN

Untergeschoss: wasserdichte Bauweise

Flachdach: begrünt

E: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Einfriedungen**
Grundsätzlich können die Grundstücke eingezäunt werden. Als Einzäunung kommt in Frage: Straßenseitig und an öffentl. Wegen nur in Holz (Höhe einschl. Sockel 1,10 m), Abtrennungen zw. Grundstücken kann auch in Maschendraht (Höhe 1,10 m) erfolgen. Verputzte oder geschlämmte Mauern mit Ziegel- oder Kupferblech-Abdeckung sind zulässig (max. Höhe 1,10 m).
- Verkehrsflächen**
Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökolog. und klein-klimat. Gründen sind die privaten Verkehrsflächen wasserdurchlässig zu gestalten.
- Grünflächen**
Für die zu pflanzenden Bäume sind heimische, standortgerechte Laubbäume der dritten Wuchsklasse (Stammumfang 16 - 18 cm) oder Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen (siehe G: Hinweise zur Grünordnung, Nr. 2).
- Pflanzgebot**
Die gemäß "A: Festsetzungen durch Planzeichen" festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Wohnnutzung der Wohngebäude herzustellen.
- Erhalt von Gehölzen**
Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nach zu pflanzen.
- Versickerung**
Aus Gründen der Bodenbeschaffenheit und der Hangstabilität ist die Versickerung gleich welcher Art unzulässig. Aufgrund des sehr geringen Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes der Decklehne sowie insbesondere der instabilen Hanglage darf eine Niederschlagswasserversickerung nicht zur Ausführung kommen. In der Straße "Am Vogelherd" ist zur Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser die Kanalisation als Trennsystem ausgelegt, so dass das Niederschlagswasser nach Drosselung in den Regenwasserkanal eingeführt werden soll. Dabei ist, um Starkregenereignisse auffangen zu können, ein Retentionsbehälter - oder Schacht mit Schwimmdrossel 3 l/sec. vorzusehen. Das Retentionsvolumen errechnet sich aus 15 l/m² befestigter einzuleitender Fläche. Die Einleitung des Schmutz- und Regenwassers in die Kanäle hat so zu erfolgen, dass die Rückstauenebene (Höhenlage des Kanaldeckels am Ort der Einleitung) mind. 20 cm unter dem Fertigboden des Wohnhauses liegt. Wegen des starken Gefälles der Straße nach Westen bietet sich eine Einleitung am Westende des Grundstücks an. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sicherwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gem. §5 Abs. 2 Ziffer 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

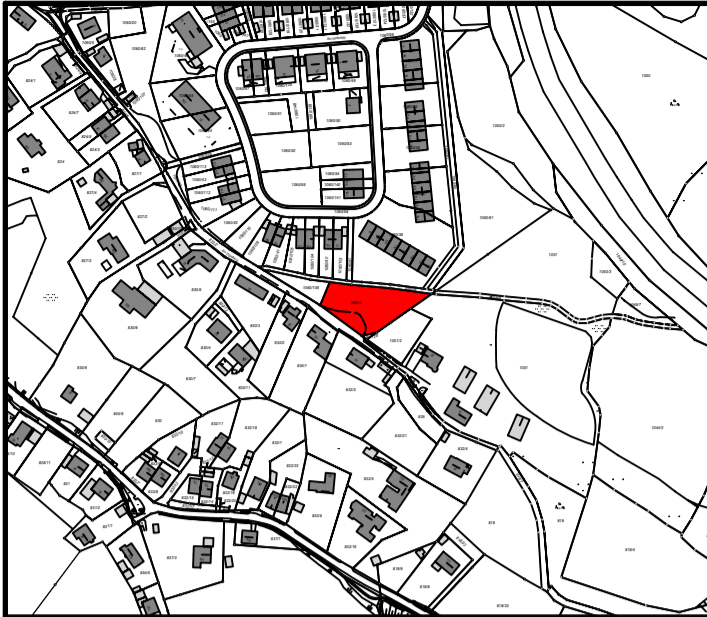
F: HINWEISE DURCH TEXT

- Energie**
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.
- Baugrund**
Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.
- Wasserdichte Bauweise**
Es wird empfohlen, Keller auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.
- 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 Anzei- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

G: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- Baumstandorte und Baumschutz**
Standorte für Bäume in den privaten Grünflächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen. Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung der im Plan oder durch Text festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 (bekannt gemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u. a. Abschnitt 6 – zu beachten.
- Pflanzliste**
Es sind ausschließlich heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten.
- Versickerung**
Laut E: 6 ist das Versickern von Regenwasser unzulässig. Aus Gründen der Bodenbeschaffenheit und der Hangstabilität ist eine Versickerung gleich welcher Art unzulässig. Aufgrund des sehr geringen Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes der Decklehne sowie insbesondere der instabilen Hanglage darf eine Niederschlagswasserversickerung nicht zur Ausführung kommen. Das gesammelte Regenwasser ist daher vom Grundstück abzuleiten und in den Kanal einzuleiten. Trennsystem ist vorhanden, Einleitung von Niederschlagswasser nach Drosselung in Regenwasserkanal.
- 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 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, 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 Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



Maßstab 1 : 500
Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F.
der Bekanntmachung vom 20.05.1990 (BGBl. I S. 132)



Landshut, den 27.09.2018
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Stand der Planunterlage: 01 - 2019

redaktionell geändert am: 28.02.2019