

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 § 1 Abs. 156 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

DECKBLATT NR. 33 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 07-85

"AULOH"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

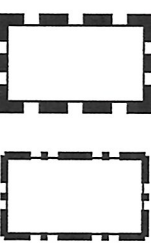
Landshut, den 14.02.2020
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Pfleger
Stellv. Amtsleiter

Landshut, den 14.02.2020
Baureferat

Doll
Ltd. Baudirektor

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des
Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des
Deckblattes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Zulässig sind ausschließlich Anlagen gemäß
§ 4 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO

II

Anzahl Vollgeschosse als
Höchstgrenze z.B. 2

GR

Grundfläche max. in m²

GF

Geschossfläche max. in m²

TWH

Traufwandhöhe max. in m über
Fertigfußboden (FFB OK EG)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



Baugrenze



offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

WE 5

Anzahl der Wohneinheiten z.B. 5

Flächen für Versorgungsanlagen, für
die Abfallentsorgung und Abwasser-
beseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Container-/
Abfallbehälterstandorte
(privat)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 9 BauGB)



private Verkehrsfläche

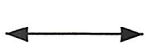
Grünflächen

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



private Grünfläche

Sonstige Planzeichen



Firstlinie

SD 42°

Satteldach mit Dachneigung,
z.B. 42°

Flächen für Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Carport



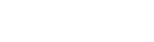
Stellplatz



Fahrradstellplätze, Überdachung
möglich

Ge

Garage

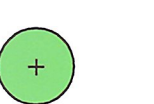


Einfahrt

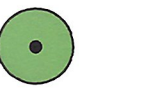
452,20

Mindesthöhe Oberkante
Fertigfußboden (FFB OK EG) in
mÜNN z.B. 482,20m ÜNN

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



zu pflanzender Baum



zu erhaltender Baum

4.

Immissionsschutz

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel
LWA ≤ 50 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)

5.

Verkehrsflächen und Beläge

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu
beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster-/Plattenbelägen
mit Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Kiesflächen).

Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich auf den gemäß Einschrieb in der
Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

D: HINWEISE DURCH TEXT

1.

Energie

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

2.

Baugrund

Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

3.

Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen, Keller auftriebsicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.

4.

Wasserhaltung

Im Zuge der Baumaßnahmen 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.

5.

Leitungsanlagen

In der Stauestraße befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Vodafone Kabel
Deutschland GmbH und der Deutschen Telekom. Die Anlagen sind bei Bautätigkeit zu schützen und zu
sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten
Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig (vier Wochen) vor Baubeginn
Abstimmungen mit den Stadtwerken Landshut und der Deutschen Telekom herbeizuführen. Bei Baum-
pflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Februar 2013)
zu beachten. Die Ver- und Entsorgungsanlagen für die Parzellen 2 und 4 sind durch eine privatrechtliche
Einigung zu sichern.

6.

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.

7.

Erschließung Parzellen 2 und 4

Die Erschließung der Parzellen 2 und 4 ist durch die Eigentümer eigenverantwortlich rechtlich zu sichern.

E: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.

Private Grünflächen

1.1

Pflanzungen

Pro angefangener 200m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum mit mindestens zweiter
Wuchsklasse (Stammumfang 16 - 18 cm) oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.
Die durch Planzeichen als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzten Bäume werden hierbei berücksichtigt.
Nicht überbaute, private Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Kiesschüttungen
sind unzulässig.

1.2

Pflanzgebot

Die als zu pflanzen festgesetzten Bäume sind innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der
Nutzung auf den jeweiligen Parzellen, herzustellen bzw. zu ersetzen.

1.3

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 festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen
wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 3x verpflanzt,
Stammumfang mind. 16-18cm an derselben Stelle nachzupflanzen.

2.

Einfriedigungen

Bauliche Einfriedigungen sind offen (licht- und luftdurchlässig) herzustellen. Zur baulichen Einfriedung von
Baugrundstücken sind ausschließlich Zäune aus Holzlaten oder Staketen, Metallzäune
und Maschendrahtzäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,10m zulässig.

2.2

Als ergänzende oder alleinige Einfriedigungen sind weiterhin Hecken mit heimischen, standortgerechten
Gehölzen gemäß Artenliste (siehe F, Ziffer 2) in geschnittener und/oder freiwachsender Form, Höhe
max. 2,0m zulässig.

2.3

Einfriedigungen haben eine Bodenfreiheit von mindestens 10cm einzuhalten. Sockel sind unzulässig.

F: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1.

Baumstandorte und Baumschutz / Artenschutz

Standorte für Bäume in den privaten Flächen 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 Drainagegitter 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. Zum Schutz für im Gehölz brütende
Vogelarten hat das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis Ende
Februar) in Absprache mit dem FB Naturschutz zu erfolgen.

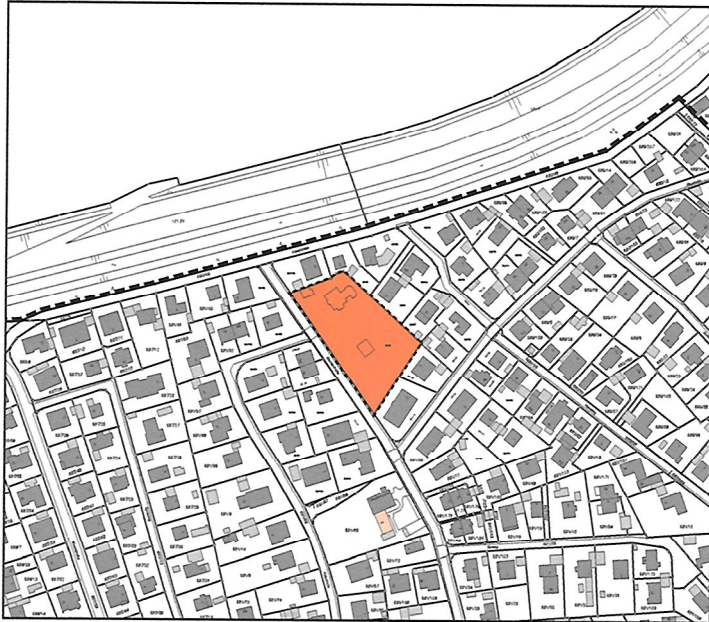
2.

Artenliste

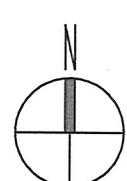
Es sind ausschließlich Gehölze gemäß Artenliste (siehe Anhang zur Begründung), abgestimmt mit der
Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für
Bepflanzungen ist einzuhalten.

Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung des Spielplatzes auf Pflanzen zu verzichten, die in
der beim Giftnormationszentrum (GIZ) Nord verfügbaren Liste der giftigen Pflanzen aufgelistet
sind. Die Liste kann online abgerufen werden unter:
<https://www.giz-nord.de/cms/index.php/liste-giftiger-pflanzenarten.html>.

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 31.01.2020
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Stand der Planunterlagen: 10 - 2018

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom
Stadtrat am 17.05.2019 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr.12 am
27.05.2019 bekanntgemacht.

Landshut, den 14.02.2020

Oberbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am 27.09.2019 gebilligt und
hat gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2019
bis 22.11.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im
Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 23 am 14.10.2019 bekanntgemacht.

Landshut, den 14.02.2020

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am 31.01.2020
die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Landshut, den 14.02.2020

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den 14.02.2020

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. 3 ...
am .. 17.02.2020 ... bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan
gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.