

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 19.12.1990 (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 28.03.2019 (GVBl. S. 98) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

# DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 07-88

"Frauenberg- Ortskern West"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 07.06.2019  
Baureferat  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den 07.06.2019  
Baureferat

Pflüger  
Stv. Amtsleiter

Doll  
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am 02.02.2018 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 4 am 12.02.2018 bekanntgemacht.

Landshut, den 07.06.2019  
  
Oberbürgermeister



Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am 28.02.2019 gebilligt und hat gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2019 bis 26.04.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 6 am 18.03.2019 bekanntgemacht.

Landshut, den 07.06.2019  
  
Oberbürgermeister



Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am 29.05.2019 die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Landshut, den 07.06.2019  
  
Oberbürgermeister



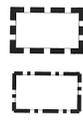
Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den 07.06.2019  
  
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. 14., am 11.06.2019, ... bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes

### Art und Maß der baulichen Nutzung

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

MD Dorfgemeinschaften (§ 5 BauNVO, zulässig sind ausschließlich Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nrn. 1, 2, 3, 4, 6, 7 und 8 BauNVO)

GR Grundfläche max. in m<sup>2</sup>

WH max. Wandhöhe in Metern ÜNN

1 WE max. Anzahl der Wohneinheiten, z.B. eine

### Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

Baulinie

Baugrenze

### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

private Verkehrsfläche

### Grünflächen

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

private Grünfläche

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

zu erhaltender Baum

zu pflanzender Strauch

### Sonstige Planzeichen

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

Ga / CP Garage / Carport

NR Nebenraumzone für Freisitze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Flächen, in denen nur Loggien zulässig sind

SD 20° Satteldach mit Dachneigung, z.B. 20°

FD Flachdach begrünt, Dachneigung max. 3°

Firstlinie

## D: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Einfriedigungen**  
Zulässig sind Holz- oder Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,30m über Gelände und ohne Sockel. Als Einfriedigungen sind weiterhin Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in geschnittener und freiwachsender Form zulässig.
- Private Grünflächen**  
Für die gem. Festsetzung durch Planzeichen als zu pflanzende festgesetzte Bäume sind heimische, standortgerechte Laubbäume der dritten Wuchsklasse (Stu 16-18cm) oder Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) zu verwenden (siehe auch Hinweise zur Grünordnung, Nr. 2).
- Pflanzgebot**  
Die gem. Festsetzungen durch Planzeichen sowie durch oben stehende Nr. 2 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen.
- 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 Bäume 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.

## E: 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 in seiner jeweils aktuellen Fassung ist zu beachten.
- Wasserdichte Bauweise**  
Es wird empfohlen, Keller auftriebsicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.
- Niederschlagswasserableitung**  
Niederschlagswasser kann aus Kapazitätsgründen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, da nur eine Schmutzwasserdruckleitung vorhanden ist. Der Umgang mit Niederschlagswasser ist von jedem Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu regeln. Bei einer Einleitung in den südlich des Geltungsbereich gelegenen Teich sind entsprechende nachbarrechtliche Regelungen zu treffen (z.B. dingliche Sicherung). Sollte trotz der schwierigen Untergrundverhältnisse eine Versickerung zum Tragen kommen, sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153 zu beachten. Im Geltungsbereich ist bei Starkereignissen mit oberflächlich wild abfließendem Wasser zu rechnen. Dies ist bei den objektbezogenen Planungen zu berücksichtigen.
- Leitungsanlagen**  
Im Geltungsbereich befinden sich eine Wasserleitung der Stadtwerke Landshut, Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH und Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland Technik GmbH. Das Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH sowie die Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland Technik GmbH sollen im Zuge der Bauausführung verlegt werden. In der Planzeichnung ist der jeweils geplante Verlauf dargestellt (siehe Hinweise durch Planzeichen). Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

## B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1 Flurstücksnummer

Vorschlag einer Grundstücksteilung

### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Leitungsstrassen (unterirdisch): siehe Hinweise durch Text, Nr. 4

### Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Baudenkmal und Bodendenkmal, siehe Hinweise durch Text, Nrn. 6 und 7)

## 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 § 1 Abs. 156 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

- Wohneinheiten**  
Bei Gebäuden, für die nur eine Wohneinheit zulässig ist, kann zusätzlich eine Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von unter 40m<sup>2</sup> zugelassen werden.
- Garagen, Carports, Stellplätze**  
Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der im Plan als "Ga/CP" sowie "Ga/CP/NR" festgesetzten Flächen zulässig.
- Beläge**  
Private Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster) herzustellen.
- 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 MD: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 54 dB(A)  
nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 39 dB(A)
- Balkone / Loggien**  
Balkone sind unzulässig. Loggien sind ausschließlich auf den im Plan entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.
- Aufschüttungen / Abgrabungen**  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in dem für die Erstellung der Zuwegung zu den einzelnen Gebäuden notwendigen Ausmaß zulässig. Die Errichtung von Stützmauern hierfür ist unzulässig.
- Dach**  
Dachgauben sind unzulässig.

Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Für die Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH ist erforderlich, vor Beginn der Erdarbeiten Planauskunft einzuholen (Tel.: 0871 / 96639-338; E-Mail: Planauskunft.Aldorf@bayernwerk.de). Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten inkl. dem Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Abstandzone von mind. 2,50m beiderseits des Niederspannungskabels einzuhalten oder sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Für die Unterbringung der zur Erschließung von Neubauten erforderlichen Niederspannungskabel und Verteilerschränke ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGVA3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten. Für die Verlegung der privaten Kanal-Hausanschlussleitungen (Schmutzwasser) aus dem Planungsgebiet zum südlich davon verlaufenden öffentlichen Schmutzwasserkanal sind eigenverantwortlich entsprechende nachbarrechtliche Regelungen zu treffen (z.B. dingliche Sicherung, Kanalleitungsrecht).

- 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 Anzeigepflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.
- Baudenkmäler**  
In der unmittelbaren und der näheren Umgebung des Planungsgebietes sind die folgenden Baudenkmäler vorhanden:  
- D-2-61-000-594: Kath. Kirche St. Mariä Heimsuchung, einschiffiges Langhaus mit eingezogenem Chor und spätgotischen Netzrippengewölben, Mitte 15. Jh.; mit Ausstattung,  
- D-2-61-000-595: Figur Hl. Johannes Nepomuk, 18. Jh.; im Neubau eines Heiligenghäuschens.  
Für jede Art von Veränderungen an den sich im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld befindenden Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeigepflicht-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- Bodendenkmäler**  
Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich ist folgendes Bodendenkmal vorhanden:  
- D-2-7439-0245: Mittelalterlicher Vorgängerbau und untertägige Teile der Kath. Kirche Mariae Heimsuchung. Daher bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Diese ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen der Stadt Landshut) zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Immissionsschutz**  
Das Glockenläuten der Kirche ist hinzunehmen.

## F: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- Baumstandorte und Baumschutz**  
Standorte für Bäume in den privaten Grünflächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m<sup>2</sup> 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.

- Pflanzliste**  
Es sind ausschließlich heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken gemäß Artenliste (siehe Anhang zur Begründung), abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten.
- Landwirtschaft**  
Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen, die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei guter fachlicher Praxis und auch an Sonn- und Feiertagen entstehen können, im Planungsgebiet zu dulden sind.
- 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 1m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Deckschicht 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.

## ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



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



Landshut, den 02.02.2018  
Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Stand der Planunterlage: 04 - 2018

geändert am: 28.02.2019

