

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 1 Planzonenverordnung - 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 (BGBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung 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 NR. 02-35

„Östlich Watzmannstraße, nordwestlich Reiteralpeweg“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

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

Landshut, den .....  
Baureferat

Reisinger Bauberrat	Doll Ltd. Baudirektor
------------------------	--------------------------

Der Beschluss zur Aufstellung 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

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am ..... gebilligt und hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden örtlich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am ..... den  
Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

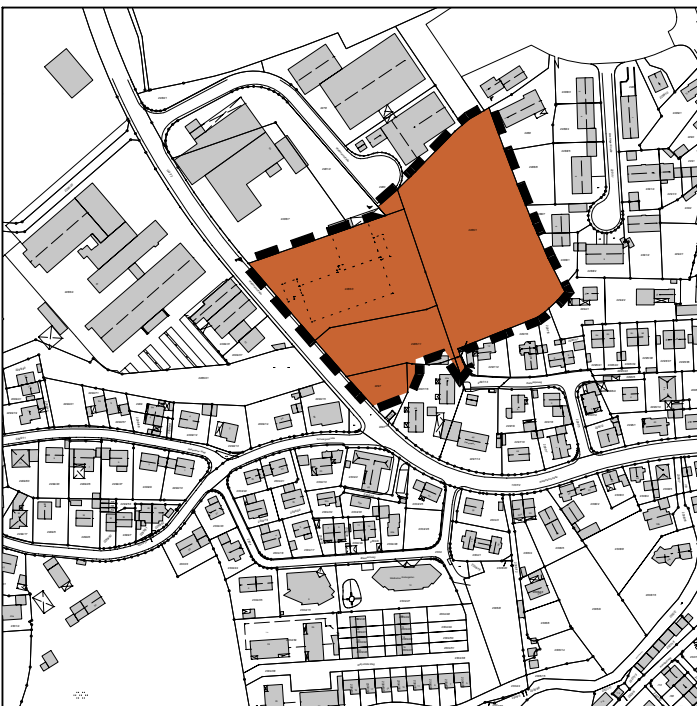
Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den .....





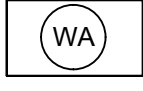







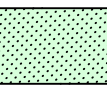


Oberbürgermeister

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.







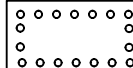
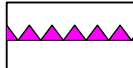

## ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



## A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- |     |   |     |   |   |
|-----|---|-----|---|---|
|     | <b> Geltungsbereich</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)   | 4.3 |  <b>EW</b>  | Eigentumsweg  |
| 1.1 |  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  | 4.4 |  <b>F+R</b>  | öffentlicher Fuß- und Radweg  |
| 2   | <b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10a § 11 und § 11 BauNVO)  | 4.5 |  <b>F</b>  | privater Fußweg   |
| 2.1 |  <b>WA</b><br>Allgemeines Wohngebiet<br>(§ 6 BauNVO)<br>Zulässig sind Vorhaben nach § 4 Abs. 3 BauNVO. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. | 4.6 |    | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| 2.2 | Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern<br><br>z. B. IV Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 4  | 4.7 |    | Einfahrt  |
| 2.3 | WH 12,5 maximale Wandhöhe in m, über 391,80 m üNN   | 5   | <b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13a BauGB) |   |
| 2.4 | GR 385 Grundfläche max. in m <sup>2</sup> , z. B. 385 m <sup>2</sup>  | 5.1 |  <b>A</b>  | private Versorgungsflächen hier: Fläche für Abfallabholung am Tag der Leerung     |
| 3   | <b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 22 BauNVO)   | 6   | <b>Grünflächen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  |   |
| 3.1 |  <b>Baugrenze</b>  | 6.1 |    | öffentliche Grünfläche, Einfriedung nicht zulässig                                |
| 4   | <b>Verkehrsflächen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  | 6.2 |    | private Grünfläche, Einfriedung nicht zulässig                                    |
| 4.1 |    | 6.3 |    | private Grünfläche, Einfriedung zulässig  |
| 4.2 |  <b>PW</b> private Verkehrsfläche  | 6.4 |    | privater Spielplatz   |

### A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- | Flächen für die Landwirtschaft<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB) |  | Sonstige Planzeichen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) |  |
|--|--|---|--|
| 7.4  |  <p>Flächen für die Landwirtschaft</p>  | 10.1  |  <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</p> |
| 8  | <p><b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und Abs. 6 BauGB)</p>  | 10.2  |  <p>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze</p>                                    |
| 8.1  |  <p>zu pflanzendem Baum, in der Lage um bis zu 2 m verschiebbar</p>   | 10.3  | <p>TGa Tiefgarage</p>  |
| 8.2  |  <p>zu erhaltendem Baum</p>  | 10.4  | <p>▼ ▲ Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage</p>   |
| 8.3  |  <p>zu entfernendem Baum</p>  | 10.5  | <p>St Stellplatz, privat</p>   |
| 8.4  |  <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p>                          | 10.6  | <p>FD Flachdach, extensiv begrünt<br/>Dachneigung max. 3°</p>  |
| 9  | <p><b>Umgrenzung der Flächen besonderer Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b><br/>(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)</p> |   |  |
| 9.1  |  <p>Fassaden mit Immissionsschutzanlagen gem. C.4.2 (in allen Geschossen)</p>   |   |  |
| 9.2  |  <p>Fassaden mit Immissionsschutzanlagen gem. C.4.2, nicht gültig für Erdgeschoss und</p>                                 |   |  |

**B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- |   |        |  |    |  |  |
|---|--------|--|----|--|--|
| 1 |        | bestehende Grundstücksgrenze                               | 7  |  | Höhenangaben<br>gemäß Bestandsvermessung           |
| 2 |        | Schnitttasse z.B. 1-1                                      | 8  |  | Bezeichnung des Gebäudes                           |
| 3 | 3456/1 | Flurstücksnummer   | 9  |  | Schachdeckel,<br>Bezugsniveau für Wandhöhe         |
| 4 |        | bestehendes Gebäude<br>bestehendes Nebengebäude            | 10 |  | geplanter Baum                                     |
| 5 |        | bestehende Überdachung außer-<br>halb des Geltungsbereichs | 11 |  | vorhandener Baum<br>außerhalb des Geltungsbereichs |
| 6 |        | Abbruch baulicher Anlagen                                  |    |  |  |

### 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 § 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   | <b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>   |
| 1.1 | Mindest 20% der realisierten Geschossfläche ist für den Wohnungsbau einer Wohnungszufuhr vorbehalten, die so zu errichten ist, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.  |
| 1.2 | Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtfläche von 6.000 m <sup>2</sup> inkl. der für die überbaubaren Flächen insgesamt festgesetzten Grundflächen überschritten werden. |

### C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 2 **Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Verkehrrächen**  
 Artikel Bauvorschriften gemäß Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
- 3 **Private Stellplätze**  
 Private Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenplattenpflaster, Rasen- oder wasserundurchlässiges Decken, Schotterdecken, Kies etc.) herzustellen.  
 Für die privaten Verkehrrächen und Eigentümern sowie zusätzlich Pflaster mit dichten Gießen, Mastbelegen und Einstreuen zulässig, Asphaltbeläge unzulässig.
- 2.2 **Tiefgaragen- und Parkdeckungsflächen / -abgänge** sind außerhalb der überbaubaren Flächen, Mastbelegen und Einstreuen zulässig.
- 3 **Für einen auf der Tiefgarage zu pflanzenden Baum** ist eine pflanzefähige Bodenschuttschicht mit einer 0,75 m Dicke (zusätzlich zu den Vegetations- und den FLL-Richtlinien) und zusätzlich einer Dränschicht von max. 6 cm fächerförmig aufzubauen.
- 3 **Für eine auf eine der Tiefgarage herzustellende Vegetationsfläche** ist eine pflanzefähige Bodenschuttschicht mit min. 0,55 m Dicke (Zusammensetzung der Vegetationsschicht gemäß FLL-Richtlinien) und zusätzlich einer Dränschicht von max. 6 cm fächerförmig aufzubauen.
- 3 **Balkone**  
 Außerhalb der Baugrenzen sind Balkone nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 2,00 m vor der Fassade vortreten, einzel eine Breite von max. 4,50 m und in Summe eine Breite von max. die Hälfte der zugehörigen Gebäudefassadenlänge nicht überschreiten.
- 4 **Immissionsschutz**
- 4.1 **Schutzbegrüfung Räum- und Außenwahrnehmungen (Terrassen, Balkone, Loggien usw.)** in den Westfassaden der Gebäude 1 und 5 sind durch vorgelagerte Glasfassaden, Glaswände oder andere bauliche, schallschützende gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abzusichern, dass die zur Tag- und Nachtzeit (20:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (GWMA-TAG + 59 dB(A) in einem 10 m vor der Wöhrungsgröße abhängigen „Tief-Freiebereich nachweislich eingehalten wird. Je Zeichnung ist der Freiebereich mit pro 10 m Wöhrungsmesshöhe mit 1 m schallschützender Tief-Freiebereich nachzuweisen.
- 4.2 **Sämtliche schallschützende Außenmaßnahmen** im Sinne der DIN 4109-1, die durch Außenwöhrungen (Fenster, Türen) in den gekennzeichneten Fassaden gemäß Ziffern A.9.1 und A.9.2 der jeweiligen Versuchsbescheinigung beauftragt werden, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Immissionswerte mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungs-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Belüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Abstrahlende Wärme auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergreifen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.
- 5 **Grünordnung**
- 5.1 **Private Grünflächen**
- 5.1.1 **Als zu pflanzenden Bäume** auf privaten Grünflächen sind standortgerechte Laubbäume zulässig.
- 5.1.2 **Für alle außer Punkt 8.1 festgesetzten Baumplanpflanzungen** auf den privaten Grünflächen gelten folgende Mindestanforderungen: Bäume als Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16,20 cm.  
 Für Bäume auf der Tiefgarage ist der Substratumfang gemäß Punkt 2.3 zu belegen.

### C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 5.1.3 Bei der Anlage von privaten Grünzeplätzen dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, die in der Bekanntheit des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit am 17. April 2000 als giftig gekennzeichnet waren.
- 5.1.4 Die Flachdecker sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10 cm einem 2-schichtigen Aufbau und mit einer geeigneten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gras zu erstellen.
- 5.1.5 Die unter Punkt A.1 festgesetzte Bepflanzung auf den privaten Grünflächen ist innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.
- 5.2 Öffentliche Grünflächen
- 5.2.1 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist standortgerechte heimische Bäume und Sträucher zulässig. Je mind. 80 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Baum zu pflanzen. Als Pflanzqualität der Bäume sind Holzstämmle, mind. 3mal verjüngt, Stammumfang mind. 18-20 cm zu verwenden.
- 5.2.3 Erhalt von Gehölzen
- Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust der vorgenannten Pflanzungen Ersatzpflanzen entsprechend nachzusetzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder in anderen Umständen verloren gehen, so ist der in Grünzeugordnungen festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzen in gleicher Qualität zu ersetzen, dabei sind standortgerechte Bäume in der gleichen Vegetationszone in der Qualität 3mal verjüngt, Stammumfang mind. 18-20 cm an derselben Stelle nachzusetzen.
- 5.2.4 Erhaltungspflicht für vorhandene Bäume
- Die gemäß Pflanzordnung zu erhaltende Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches durch einen Schutzgürtel umzualleinen, dargenau in DIN 10500-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Einmal jährlich ist der Zustand der Bäume zu überprüfen. Sollten bestehende festgesetzte Bäume durch Bauschäden o. a. beschädigt oder entfernt werden, sind standortgerechte Bäume derselben Wuchshöhe und in der Qualität 4mal verjüngt, Stammumfang mind. 20 cm zu ersetzen. Die Gehölzgruppen sind durch die standortgerechte Nachpflanzung in der Qualität 3mal 3mal verjüngt, Höhe 150-200cm zu ersetzen.
- 5.3 Einfriedung
- 5.3.1 Bauweise Einfriedungen:
- Sie sind aus Holz- oder Metallzäune ohne Stockzäune. Höhe ab Oberkante anschließendes Gelände max. 1,0 m. Metallzäune und Metallziele an Zäunen sind zu erden.
- 5.3.2 Vegetative Einfriedungen:
- Weiterhin sind Einfriedung Hecken aus standortgerechten Laubbäumen in geschnittener oder freiwachsender Form zulässig. Deren Höhe ist auf max. 1,50 m zu beschränken.
- 5.4 Geländesgestaltung
- 5.4.1 Geländeveränderungen (Abgraben, Aufschüttungen) sind bis max. 1,0 m zum bestehenden Gelände zulässig. Die Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1 : 2 auszuführen.
- 5.4.2 Die privaten Versorungsräumen sind mit versickerungsfähigem Pflasterbelag auszuführen.

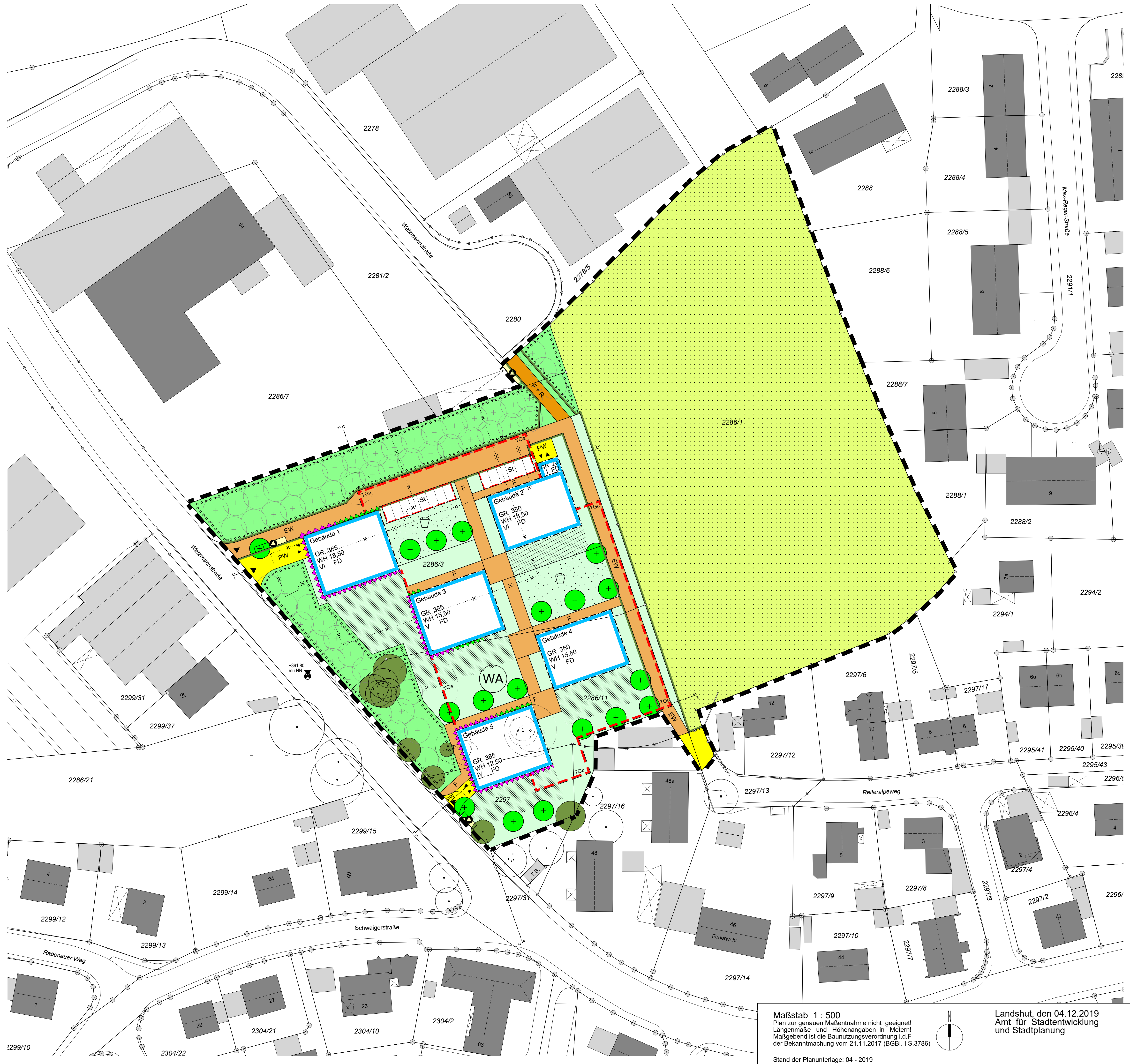
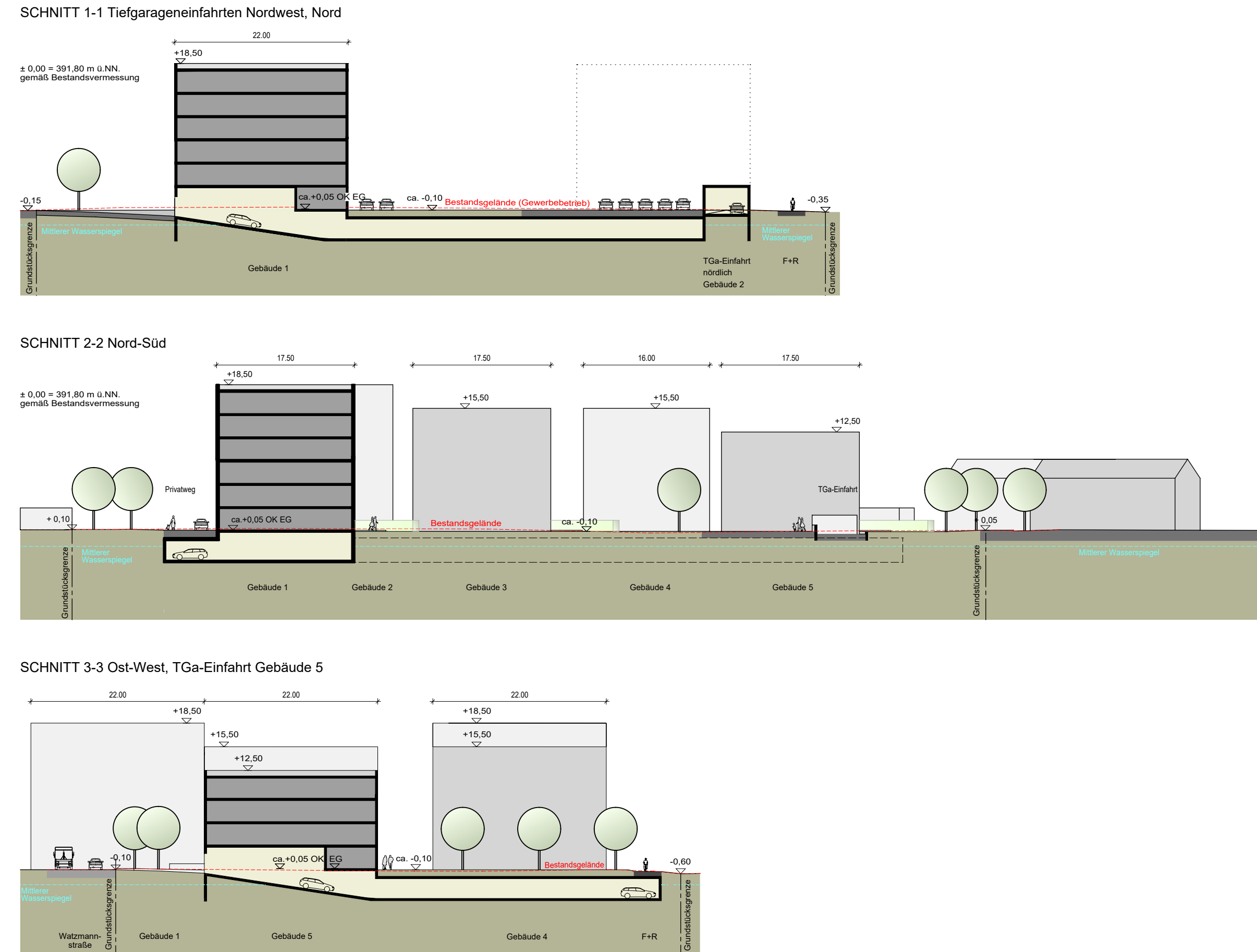
**D: HINWEISE DURCH TEXT**

- ## Niederschlagswasser
- Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, der BayWG, der NIVV-Eff sowie des einschlägigen technischen Regelwerks (TRENAGW, DWA M13, DIN EN 12053) zu beachten. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Anforderungen an die anfallenden Niederschlagswassers mit den Stadtwerken Landshut - Avenweg 5, separierte, in die Kanalisation zur Reinigung zu leiten.
- Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser aus kommunalen Erhebungsanlagen ist gemäß § 15 Abs. 2 d.iff. der Entwässerungsverordnung der Stadt Landshut (FWS) verboten.
- ## Baugrund
- Beim Bau von Bodenbehältnissen ist darauf zu achten, dass resultierenden Schlussschichten für die Belastbarkeit wird für jedes Bauvorhaben empfohlen, ein gesondertes Bodenlagerechnat erstellen zu lassen.
- ## Verwertung und Entwertung von Bodematerial, Oberbodenschichten
- Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünanlagen oder für landwirtschaftliche Zwecke zu verwenden. Bei nicht verwendbaren Schichten und pflügen, das es jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenschichten müssen in einem Abstand von 10m zum Baugrubenrand abgetrennt werden. Bei einer Dicke von mind. 1,5 m oberflächig werden, Flächenregelungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager ist in einem Gefälle mit einer Decke aus zu versorgen.
- Die Entsorgung von Bodenschuttmaterialien aus Gruben, Böschungen und Tagebauten durch Bodematerial mit hohem organischen Anteil (Oberboden, ammorgie und torfhalige Böden) in die Beseitigung des Biomaterials.
- Verwertung- und Entsorgungsweg (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen der Ausführungsarbeiten zu berücksichtigen.
- ## Wasserhaltung
- Die Aufgabe der maßgebenden Kommune Bauwasserhaltungsarbeiten zu treffen. Diese sind vorab bei der Stadt Landshut, Art und förmliche Ordnung und Umwelt. Fachbereich Umweltwirtschaft zu beauftragen. (Informationsformulär sind auf der Internetseite der Stadt Landshut (<http://www.landshut.de>) erhältlich).
- ## Grundwasser
- Zielweise ohne Grundwasserstände, teilweise auch bei höherem Grundwasserstand. Keller sowie unterirdische Bauteile aufrechterhalten und in wasserständer Baugruppe zu erstellen. Auf den Einbau und Betreiben von Grundwasserstand zu achten. Bei Grundwasserstand im Sommer demnach Heizkörper, Brauchanlagen eingebaut sind, sind die Lagerbehälter aufrechterhalten auszuführen und gegen Grundwasser zu sichern. Bei Grundwasserstand im Sommer demnach Heizkörper, Brauchanlagen eingebaut sind, sind die Lagerbehälter aufrechterhalten auszuführen und gegen Grundwasser zu sichern. Bei Grundwasserstand im Sommer demnach Heizkörper, Brauchanlagen eingebaut sind, sind die Lagerbehälter aufrechterhalten auszuführen und gegen Grundwasser zu sichern.
- weitere hochwasserresistente Einrichtungen vorzusehen. Bestandsgebäude sollten sowie möglich entsprechend den oben genannten Empfehlungen nachgerüstet werden.
- ## Leitungsanlagen
- Im Geltungsbereich befinden sich Leitungsanlagen der Bundeswehr Telekom.
- Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bauläufigkeiten zu schützen und zu sichern, bei nicht möglich überbaut werden. Die Anlagen sind zu sichern und zu sichern, bei nicht möglich überbaut werden. Die Anlagen sind zu sichern und zu sichern, bei nicht möglich überbaut werden.
- Überverlegungen von Anlagen notwendig sind, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmung mit den zuständigen Leitungsanlagen Netzbetreiber der Bundeswehr Telekom, der Stadtwerke Landshut, unterirdischen Leitungen und Kanäle herausgegeben von FGSV 2017 zu beachten.
- ## Energie
- Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Energiepaarverordnung (EnEV) und die Erneuerbare-Energien-Richtlinie (EEG) zu achten. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) und die Erneuerbare-Energien-Richtlinie (EEG) zu achten. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) und die Erneuerbare-Energien-Richtlinie (EEG) zu achten.
- Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und die Energie für die Energieeinsparung zu berücksichtigen. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) und die Erneuerbare-Energien-Richtlinie (EEG) zu achten.
- Das Energiekonzept der Stadt Landshut von 27.07.2007 ist zu beachten.

**D: HINWEISE DURCH TEXT**

- [illegible]

**E: HINWEISE DURCH SCHEMASCHNITTE M 1:500**



Maßstab 1 : 500

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!  
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F  
der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786

Stand der Planunterlage: 04 - 2019

Landshut, den 04.12.2019  
Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung