

# Stadt Landshut

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

## BEBAUUNGSPLAN NR. 06-76

### "Schallermoos IV"

#### MIT INTEGRIERTEM GRÜNNORDUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den .....

Baufreier

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Geiner

Mitstreiterin

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 .....

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am ..... gebilligt und hat gem. § 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 .....

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

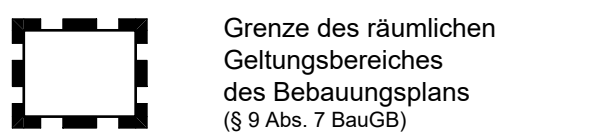
Landshut, den .....

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den .....

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.

#### A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern

GRZ Grundflächenzahl

z. B. II

WH<sub>max</sub> Traufwandhöhe maximal in m üNN

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Schule

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

private Verkehrsfläche

FW/RW öffentlicher Fuß- / Radweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zufahrt / Einfahrt

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

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

private Grünfläche überfahrbar

Straßenbegleitgrün

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern

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

zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum, in der Lage verschiebbar

#### B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und Abs. 6 BauGB)

Retentionsflächen

bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücknummer

Höhenlinien

Auflösende Grundstücksgrenze

Bestehende Gebäude

Bestehende Nebengebäude

Geplante Gebäude

Bundesstraße B 299 mit Fuß- und Radwegunterführung

geplante Stellplätze mit Zufahrtsstraße

Nachrichtliche Übernahmen

Flora und Fauna Habitat Nummer 7439-371 02 Letten d. Unteren Isar

Umgehung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes, hier: Landschaftsschutzgebiet "Teufels-Nr. LSG-00331 01 "Schutz von Landschaftsteilen der Isarhanglagen zwischen Carossastraße und 6299 neu"

amtlich kartiertes Biotop mit Nummer

LA-0148-001

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Lärmschutzwand, 4 m Höhe

Flachdach (0° - 3° Dachneigung)

geplanter Baum

zu entfernender Baum

geplanter Allwetterplatz

geplantes Rasenspielfeld

geplante Laufbahn

bestehende Lärmschutzwand

geplante Höhe FOG EOK in m üNN

Maßzahl in m

Höhe Fahrbahnoberkante in m üNN

Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BauGB)

B 299: 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand

Baumfalzone 30 m (an Waldfächen)

Quellbereiche

Strauch-/ Gehölzrand (Darstellung gemäß Luftbild)

unterirdische Bestandteile

#### C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit in 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 das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

##### 1. Einfriedungen

1.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zulässig.

1.2 Ballfangzäune entlang von Sportanlagen sind bis zu einer max. Höhe von 6,0 m, gemessen ab Geländeoberkante, zulässig.

##### 2. Immissionsschutz

2.1 Vor Aufnahme des Schulbetriebs ist die dargestellte Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße B 299 in vollem Umfang zu errichten. Die Oberkante der Wand muss in mindestens 4,0 Metern über Gelände zu liegen kommen, dabei witterungsbeständig und lüftungsfähig ausgeführt sein und ein bewertetes Bau-Schall-dämm-Maß R<sub>w</sub> von mindestens 25 dB aufweisen.

2.2 Eine außerordentliche Nutzung der Sportanlagen (z. B. Sporthalle, Rasenspielfeld) einschließlich des zugehörigen Fahr- bzw. Parkverkehrs ist ausschließlich während der Tagzeit zwischen 7:00 und 22:00 Uhr zulässig.

2.3 Sämtliche Liefer- und Ladetätigkeiten sind auf die Tagzeit (7:00 bis 20:00 Uhr) und auf Werktage zu beschränken.

2.4 Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauwerke von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten gemäß DIN 4109-1 zu erfüllen.

##### 3. Verkehrsflächen

3.1 Stellplätze sowie Vorplätze und Pausenhöfe sind - soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder weiterrugiger bzw. fugenreicher oder wasserundurchlässiger Pflasterbelag) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

##### 4. Grünordnung

4.1 Es dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit am 17. April 2000 als giftig gekennzeichnet wurden.

4.2 Erhaltungseingebot für vorhandene Gehölze Die gemäß Planzeichnung zu erhaltende Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches durch geeignete Schutzmaßnahmen, dargestellt in DIN 18020-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Ein höhenmäßiges Einschneiden der Stammschäfte ist nicht zulässig.

Sollten bestehende festgesetzte Bäume durch Baulitätsgefahren o.ä. beschädigt oder entfernt werden, sind standortgerechte Bäume derselben Wuchsortung und in der Qualität 3mal verpflanzt, Stammmfang mind. 15-20 cm nachzupflanzen. Gehölzgruppen sind durch die standortgerechte Nachpflanzung in der Qualität 3mal verpflanzt. Höhe 150-200cm zu ersetzen.

4.3 Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestaufbau von 10 cm, einem züchtigen Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kriekreutern und Gräsern zu erstellen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsfächer, Vordächer und Fluchtkantenüberdachungen. Auf allen Dächern sind zusätzlich die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

4.4 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind mindestens 20 standortgerechte Bäume mit folgender Mindestqualität zu pflanzen: Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammmfang 16-18 cm. Die im Plan dargestellten Bäume dürfen angerechnet werden.

4.5 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 wiederherzustellen; dabei sind standortgerechte Bäume in der gleichen Wuchsortung in der Qualität 3mal verpflanzt, Stammmfang mind. 18-20 cm an derselben Stelle nachzupflanzen.

4.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche Nordwest: Die Fläche im Nordwesten ist als extensive Wiese mit lockeren Baum- und Strauchpflanzungen herzustellen. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- Ansaat mit autochthonem Regioaustgut aus dem Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hugel- u. Plattenebene) für feuchte Standorte

- Errichtung von Retentionsmulden durch Bodenmodellierung nach konkretem Bedarf der Schule; dabei ist ein Bodenaustausch zur Verbesserung der Versickerungsleistung im Bereich der Mulde zulässig

- Lockere Anpflanzung der Bäume und Sträucher in Gruppen (standortgerechte, heimische, autochthone Arten)

- Ein- bis zweimalige Mahd im Jahr ab 15. Juni

- Mähgutabfuhr

- Verzicht auf Dünger und Pesticide

- Nach Bedarf sind Neophyten zu entfernen

4.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche Südost: Die Fläche im Nordwesten ist als extensive Feuchtwiese herzustellen. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- Ansaat mit autochthonem Regioaustgut aus dem Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hugel- u. Plattenebene) für feuchte Standorte

- Erhaltung der bestehenden Röhrichte und Seggen

- Ein- bis zweimalige Mahd im Jahr ab dem 15. Juni

- Bei jedem Mahd-Durchgang sind wechselnde Brachestreifen auf ca. 10 % der Fläche zu belassen.

- Mähgutabfuhr

- Verzicht auf Dünger und Pesticide

- Nach Bedarf sind Neophyten zu entfernen

- Eine Anpflanzung von drei Bäumen an der Nordgrenze der Feuchtwiese ist zulässig, dabei ist eine heimische Art auszuwählen und auf autochthone Herkunft des Pflanzmaterials zu achten

#### D: HINWEISE DURCH TEXT

1. **Niederschlagswasser** Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Grundstücke haben kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalsystem der Stadt Landshut. Die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen ist über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen zu realisieren. Hierfür ist ein Bodenaustausch bis 1,7 m unter Gelände erforderlich. Das ausgetauschte Bodenmaterial muss einen K-Wert von mindestens 5 x 10<sup>-5</sup> m/s aufweisen. Bezüglich der weiteren detaillierten Angaben zur Versickerung sowie auf die Begründung sowie auf die Baugrundrisiken von Regen e<sub>0</sub> vom 11.09.2019 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden. Sollten evtl. Rückhalteanlagen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei der geplanten Bebauung muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser bereit stehen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NfWfV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRGS 153, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

2. **Grundwasser** Zeitweise hohe Grundwasserstände, teilweise auch bis nahe an die Geländeoberfläche, können nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, Keller sowie unterirdische Bauteile aufreissicher und in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen. Auf den Einbau und Betrieb von Heizölverbraucheranlagen soll möglichst verzichtet werden. Sollten dennoch Heizölverbraucheranlagen eingebaut werden, sind die Lagerbehälter aufreissicher auszuführen und gegen Aufschwimmen zu sichern. Außerdem wird empfohlen, im Keller keine Aufenthaltsräume oder weitere hochwassersensible technische Einrichtungen vorzusehen. Bestandsgebäude sollten soweit möglich entsprechend den oben genannten Empfehlungen nachgerüstet werden.

3. **Energie** Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten. Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgeht, wird empfohlen. Die Errichtung und Nutzung regenerativer Energie über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus wird empfohlen. Anlagen und Einrichtungen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie an und auf sämtlichen Gebäuden sind zulässig. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht weiter. Eine Möglichkeit für eine Wärmeversorgung aus erneuerbaren Quellen ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Landshut.

4. **Erdwärme / Heizölverbraucheranlagen** 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.

5. **Reduzierung und Pflege** Naturschutzrechtlich ist für die Gehölzbestände § 39 Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG zu beachten. Hiernach ist es verboten, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. (ausgenommen ist geringfügiger Gehölzschwachs zur Verwässerung einer zulässigen Baumaßnahme (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BNatSchG)).

6. **Bodendenkmalpflege** Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

7. **Baugrund** Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen zu Gründung und Bodenaustausch wird auf das Baugrundgutachten vom 10.09.2019 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

8. **Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodenabsicherung** Bei allen Baumaßnahmen ist angefallener Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist abzuscheiden und zu pflegen, dass er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen in Mästen 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. Oberbodenlagern sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brichen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischen Anteil (Oberboden, armierte und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind möglicherweise rechtlich und fachlich zulässige Verwertung und Entsorgungsweg (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

9. **Wasserhaltung** Im Zuge der Baumaßnahmen können Bauwasseranforderungen 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.

10. **Gehölzpflanzung** 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.

#### ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



Maßstab 1 : 500

Plan zur groben Maßstabnahme nicht geeignet! Längemaße und Höhenangaben in Metern! Maßstab ist die Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Stand der Planunterlagen: 07 - 20

Landshut, den 27.11.2020

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

geändert am:

