

Stadt Landshut

Planung Rohde Architekten
Klaus + Salzberger Landschaftsarchitekten PartGmbB

Vorentwurf
Landshut/Eching, den 24.02.2022

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 Art. 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) sowie Art. 61 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 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 07-90 "Östlich Reittfeld"

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den _____
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Geiner
Amtsleitung

Der Beschluss zur Änderung 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

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

Landshut, den _____

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO am _____ den Bebauungsplanentwurf 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.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10a § 11 i. V. m. § 10 BauGB)

- 1.1 **MD** Das Baugebiet wird gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Im Dorfgebiet (MD) sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

- 1.2 **z.B. II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse

- 1.3 **GR z.B. 169** Grundfläche max. in m², z.B. 169 m²

- 1.4 **GF z.B. 213** Geschossfläche max. in m², z.B. 213 m²

- 1.5 **1 WE** max. 1 Wohneinheit einschließlich Einliegerwohnung bis 40 m²

- 1.6 **Az** Anbauzone

- 1.7 **max. +485.75** max. Höhenlage FFB Erdgeschoss 485.75 über NN

2. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 i. V. m. § 23 BauNVO)

- 2.1 **Baugrenze**

3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.1 **öffentliche Straßenverkehrsfläche**

- 3.2 **Private Verkehrsfläche**

- 3.3 **Straßenbegrenzungslinie**

- 3.4 **Einfahrt Garage**

4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 4.1 **private Grünfläche**

- 4.2 **private Grünfläche, Ausgleichsfläche**

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 **zu pflanzender Obst- oder Laubbau**

- 5.2 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Ausgleichsfläche**

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 21a BauNVO)

- 6.1 **Ga** Garage

7. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- 7.1 **Satteldach mit Firstrichtung, Dachneigung 15° - 20°**

- 7.2 **Gebäudeschnitte z.B. A-A**

- 7.3 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinien Bestand, z.B. 470.0 Meter ü. N.N.
- Flurstücksnummer
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Parzellennummer
- nachrichtliche Übernahme Bodendenkmal Nr. D-2-7439-0025

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).

- Garagen und Stellplätze**
Garagen und Stellplätze außerhalb der Hoffläche des Bestandes sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gem. Einscrib im Bebauungsplan zulässig. Abweichend hiervon sind Fahrradstellplätze auch in den privaten Grünflächen zulässig.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. (Geräteschuppen)
- Anbauzonen**
In den ausgewiesenen Anbauzonen dürfen ausschließlich Balkone und gedeckte Terrassen errichtet werden

HINWEISE DURCH TEXT

- Erneuerbare Energien:**
Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird auf 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 und nachgewiesen werden. Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgeht wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen regenerativer Energien über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus zu erzeugen/nutzen.

- Baugrundgutachten:**
Es wird außerdem empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Baugrundgutachten anfertigen zu lassen.
- Leitungen und Baumstandorte:**
Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.
- 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 BayVG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.
- Bodendenkmal**
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz umgehend der Stadt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Entwässerung**
Die dingliche Sicherung der erforderlichen Entwässerungsmaßnahmen ist privatrechtlich zu regeln ist.

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Wege, Einfahrten, Stellplätze und befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.
- Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als befestigte Flächen benötigt werden, sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Private Wiesenfläche außerhalb der gärtnerisch genutzten Flächen sind als extensives Grünland herzustellen, zu pflegen und zu nutzen. Es ist autochthones, dem Standort angepassten Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind zwei bis dreimal pro Jahr zu mähen, Mähgut ist nach ein paar Tagen zu entfernen. Das Mulchen der Fläche ist unzulässig. Zur Eingrünung der Bauparzellen ist pro 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau der zweiten Wuchsklasse (Stammumfang 16 - 18 cm) oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Die durch Planzeichen als zu pflanzen festgesetzten Bäume werden hierbei berücksichtigt.

- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB**
Es ist innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unter Einhaltung eines Grenzabstandes von mindestens 5 m eine extensive Wiese mit Obstbaumreihe, mit Hochstamm Obstbäumen gemäß Pflanzliste unter Ziffer 4 anzulegen. Es sind mindestens 4 verschiedene Sorten zu verwenden. Der Abstand der einzelnen Obstbäume innerhalb der Reihe beträgt 8 m. Jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutzmitteleinsatz, ausgenommen einer Startdüngung bei der Pflanzung von Gehölzen, ist unzulässig. Die extensive Wiese mit Obstbaumreihe ist dauerhaft zu erhalten, ganze oder in Teilen absterbende Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (Oktober bis April).

Die festgesetzte Fläche ist außerdem als extensives Grünland herzustellen, zu pflegen und zu nutzen. Es ist autochthones, dem Standort angepasstes Saatgut zu verwenden. Die Fläche ist zwei bis dreimal pro Jahr zu mähen, Mähgut ist nach ein paar Tagen zu entfernen. Das Mulchen der Fläche ist unzulässig.

- Pflanzliste für Ausgleichsfläche**
Für Pflanzungen in der Ausgleichsfläche ist geeignetes Pflanzmaterial von folgenden Gehölzarten zu verwenden: Mindestqualität der Obstbäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm, in vorzugsweise alten Kultursorten

Malus domestica	Apfel
Pyrus communis	Birne
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Zwetschke
Juglans regia	Walnuss

- sonstige grünordnerische Festsetzungen**
Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen. 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 in der gleichen Baumart in der Qualität 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm an derselben Stelle wiederherzustellen. Die als zu entfernen festgesetzten Gehölze dürfen erst im Zuge der Erstellung des für den Standort des Gehölzes zulässigen Bauvorhaben entnommen werden.

Allgemeines:
Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode Rückschnitt je nach Gehölzart und -wuchs zu erfolgen (unregelmäßig wechselnden Heckenabschnitten, bei zunehmenden Heckenalter auch „auf den Stock setzen“). Der Rückschnitt hat so zu erfolgen, dass er möglichst einem natürlichen Wuchsbild entspricht. Eine dauerhafte Einfeldung von Gehölzpflanzungsperiode nachzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Heckenpflanzungen sind in ihrem natürlichen Habitus (Wuchsform) entsprechend wachsen zu lassen. Der Rückschnitt hat nur als landschaftspflegerisch n ist unzulässig. Ausnahme ist ein erforderlicher Anwuchsschutz durch einen vorübergehenden Wildschutzzäun.

Pflanzbarkeit von Gehölzen
Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den Leitungen (nach Angaben des Versorgungsträgers) eingehalten werden. Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Ausführung der Pflanzmaßnahmen
Alle Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen, jedoch spätestens in der auf die Fertigstellung von Erschließungsmaßnahmen folgenden Pflanzperiode anzulegen.

HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- Landwirtschaftliche Emissionen**
Es muss mit landwirtschaftliche Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen gerechnet werden. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

- 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 Decksaat 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.

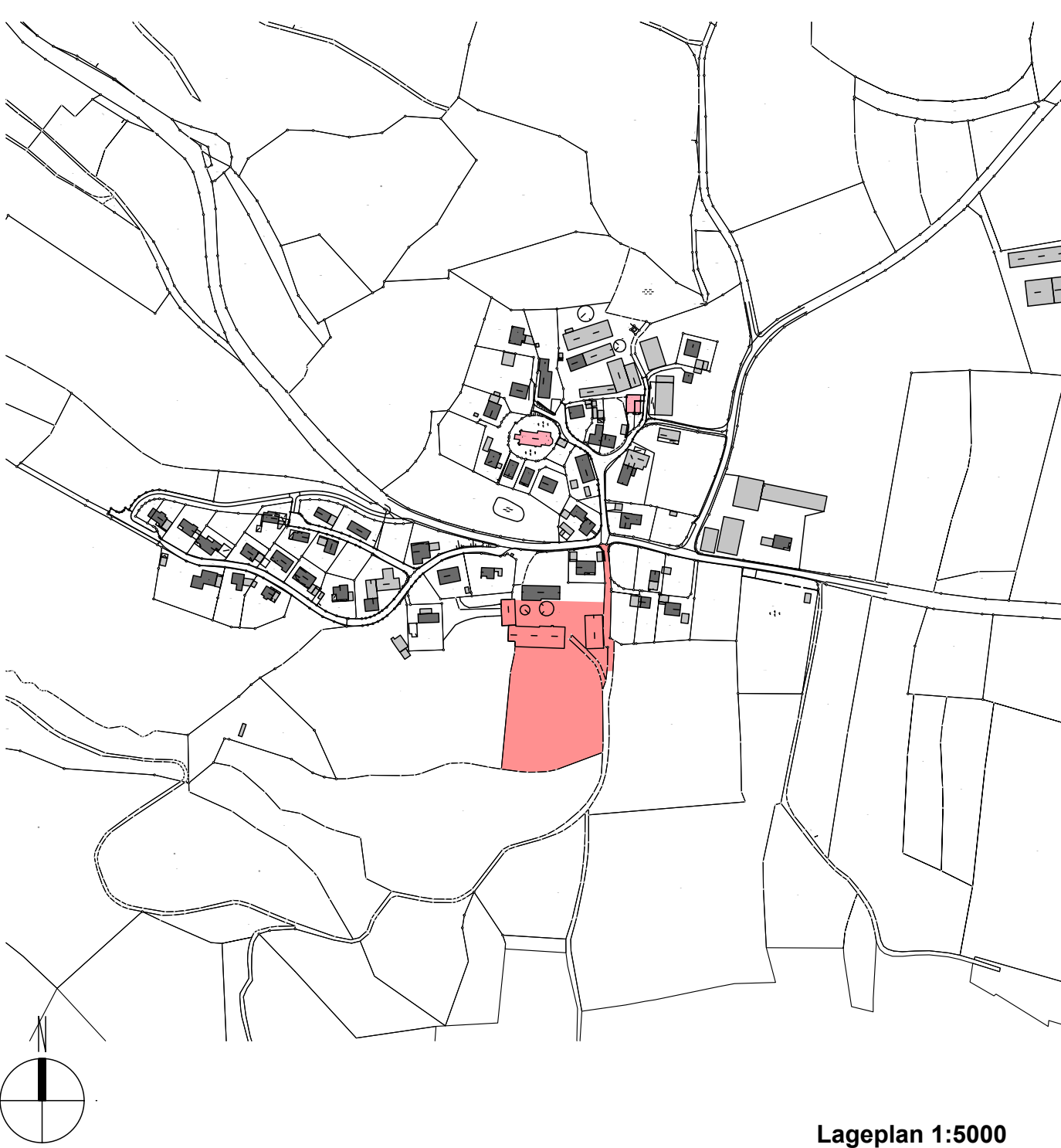
- Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Im Zuge der Bauleitplanung werden durch das Umweltplanungsbüro Scholz Artenschutzkartierungen im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen durchgeführt. Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

- Freiflächen- und Gestaltungsatzung**
Soweit keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungsatzung) vom 10.03.2021 maßgebend.

- Baumstandorte und Baumschutz**
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 ausschließlich durch Text als zu pflanzen oder zu erhalten 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.

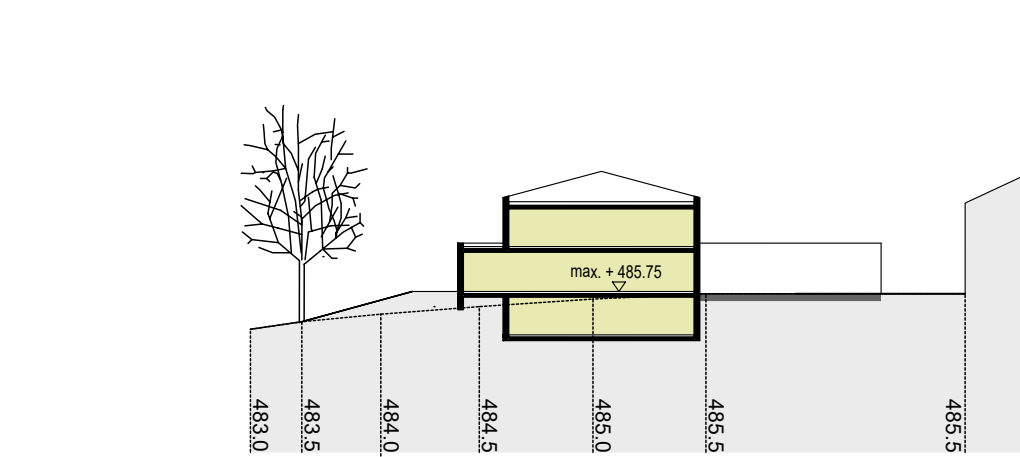
ÜBERSICHTSPLAN



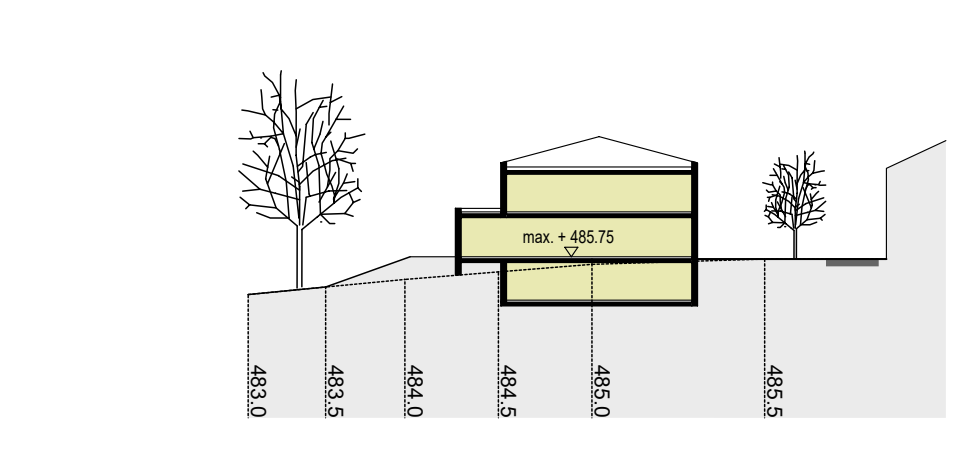
Lageplan 1:5000

FESTSETZUNGEN DURCH SCHEMASCHNITTE

SCHNITT A-A - M 1:500



SCHNITT B-B - M 1:500



Maßstab 1:500
Plan zur genaueren Maßentnahme nicht geeignet
Längenmaße und Höhenangaben in Metern
Maßgebend ist die Bauuntersuchungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.06.1990 (BGBl. I S. 132)

Landshut, den _____ 2021
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Stand der Planunterlage: 24.02.2022