



Stadt Landshut

Grund 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. 1729) 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. 91 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) erlässt die Stadt Landshut die Satzung

BEBAUUNGSPLAN NR. 08-27

"Hagrainer Tal"

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
-Einfacher Bebauungsplan-

Landshut, den
Baureferat

Landshut, den
Baureferat

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Geirer
Amtsleiterin

Doll
Lfd. Baudirektor

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 ausgetragen. 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 Abs. 2 BayBO am die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Landshut, den
Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den
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. 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. 1 BauGB)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauVO)

Baugrenze mit überbaubarer Fläche

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Bestehende Gebäude

bestehender geschützter Landschaftsbestandteil "Südhang Monberg - Högberg"

bestehendes Landschaftschutzgebiet "Wilhelm-Hauff-Straße - Salmannsborg (Tal Josephal)"

geplanter geschützter Landschaftsbestandteil

geplantes Landschaftschutzgebiet

Einzelanlagen unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen

Nachrichtliche Übernahmen

Biotope

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 5 und 6, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

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

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, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), und der BauVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768).

- Bauweise**
Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser. Hausgruppen sind unzulässig.
- Anzahl der Wohneinheiten**
Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.
- Abstandsflächen**
Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird eine Abstandsflächenquote von 0,81, mind. jedoch 3,00m, an zwei Seiten bei Einzelhäusern bzw. an einer Seite bei Doppelhaushäufen auf max. 16m Länge 0,41, mind. jedoch 3,00m, festgesetzt.
- Garagen und Nebengebäude**
Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
- Immissionsschutz**
Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel L_{pA} 50 dB(A)) verursachten Beeinträchtigungen, dürfen an den nachfolgenden Immissionsorten die folgenden, um 5 dB(A) reduzierten Immissionshörschwellen der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1988) nicht überschreiten:
Immissionsort im WA: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A)
nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)

D: HINWEISE DURCH TEXT

- Energie**
Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird insbesondere 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 sowie eine Nutzung erneuerbarer Energien, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen werden empfohlen.
- Baugrund**
Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.
- Wassersichere Bauweise**
Es wird empfohlen, Keller sowie weitere erdbühnende Bauteile aufreißbarer und in wasserdichter Bauweise (z.B. weisse Wanne) zu erstellen.
- Leitungsanlagen**
Im Geltungsbereich befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut und der Deutschen Telekom. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Baumaßnahmen zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht entfernt werden. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumaßnahmen ist das Merkblatt DVA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.
- Erdwärme / Heizungsverbrauchsanlagen**
Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizungsverbrauchsanlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWO und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anzeigenverordnung hingewiesen.
- Baudenkmäler**
Im Planungsgebiet sind die folgenden Baudenkmäler vorhanden:
- D-2-61-000-14 (Hagrainer Straße 59a, 20. Burghriedenssäule mit Marmorwappen von 1603),
- D-2-61-000-228 (Hagrainer Straße 71: Wohnstadelbauhaus, ehem. Baumhaus, Erdgeschoss, mit Krüppelwalm, 1. Hälfte 19. Jh.),
In der näheren Umgebung des Planungsgebietes sind die folgenden Baudenkmäler vorhanden:
- D-2-61-000-13 (Am Vogelsberg: 19. Burghriedenssäule mit Torwappen, bez. 1766 und 1838),
- D-2-61-000-16 (Nahe Hagrainer Straße: 21. Burghriedenssäule, mit Marmorwappen von 1724, auf der der Antriebe südlich der Hagrainer Straße und nördlich der Fildersmühlstraße an der Flurstücksgrenze von Hagrainer Str. 66c),
- D-2-61-000-18 (Nahe Uhlandstraße: 22. Burghriedenssäule, mit Marmorwappen von 1603, in Gartengrundstück nahe Kreuzung Uhland- und Eichendorffstraße),
- D-2-61-000-20 (Nahe Hagrainer Straße: 7. Burghriedenssäule von 1736, steht südlich der XX. Burghriedenssäule, ca. 103 m oberhalb der Hagrainer Straße und westlich der Elbweg-Schulst in der Wiese hinter dem Garten von Hagrainer Straße 70a auf einer Kuppe),
- D-2-61-000-24 (Hagrainer Straße 25: Wohnhaus, erdgeschossiges Mansarddach, Anfang 19. Jh.).
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 bayrische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- 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.
- 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. Einreibaumstüben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegefälle pro Baum zu versehen. Eine eventuelle 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 Anleihe (siehe Anhang zur Begründung), abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Pflanzungen ist einzuhalten.
- Versickerung**
Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser möglich sein, sind die Vorschriften des WHG, des BayWO, der NWFFrV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENOW, DWA M 153, DWA A 130) zu beachten. Unterbirt davon bleibt, dass das Erreilen von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.
- Landwirtschaft**
Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen, die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei guter fachlicher Praxis entstehen können, im Planungsgebiet zu dulden sind.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25 000

