C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, 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 §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Bebauung

1.1. Nebengebäude und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1.1. Offene, ebenerdige Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung im Bebauungsplan zulässig. Überdachte Fahrradstellplätze sind bis zu einer max. Einzellänge von 20,00 m auf den zu begrünenden Flächen gem. Planzeichen 6.4 zulässig. Tiefgaragen sind mit Ausnahme der nach 6.3, 6.5, 9.1 und 9.2 festgesetzten Flächen in WA 1 -16 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.1.2. Im WA 1 - 12 sind Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Im WA 13 - 16 sind Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.2. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

1.2.1. Zäune: Zulässig nur im WA 3:

1.2.2. Hecken: Im gesamten Wohngebiet sind freiwachsende und geschnittene Hecken mit einheimischen Gehölzen zulässig.

1.3. Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.3.1. Im Bereich der Haupteingänge sind Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Breite von 5,0 m außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.3.2. Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 5,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die gesamte Balkonlänge je Geschoss darf 45 m nicht überschreiten.

1.3.3. Aufstellflächen für Müllbehälter am Abholtag sind im Bereich der zu begrünenden Fläche zulässig.

1.4. Tiefgarage (Höhenlage) (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die max. Tiefenlage der Unterkante der Sauberkeitsschicht bei den Tiefgaragen in WA1 - 16 beträgt 389,50 m üNN

1.5. Geförderter Wohnungsbau

Mind. 5.700 m² der zulässigen Geschossfläche von WA 1-6 und mind. 5.700 m² der zulässigen Geschossfläche von WA 7-12 sind so zu errichten, dass sie jeweils mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

1.6. Verkürzung der Abstandsflächen

Im WA 7, WA 8 sowie WA 13-16 wird eine Verkürzung der Abstandsflächen auf einen minimalen Wert von 0,2 H abweichend vom Wert des Bauordnungsrecht (Art. 6 BayBO) festgesetzt.

1.7. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Klimaschutz

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mind. 6 Geschossen auf mindestens 50% der Dachfläche Photovoltaikanlagen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen vorzusehen. Ausgenommen sind Dachflächen bzw. Teilflächen von Dächern, auf denen Solaranlagen technisch oder aus Gründen der Belästigungen durch Lichtimmissionen (z.B. Blendwirkung) nicht umsetzbar sind. Die technischen Aufbauten sind mindestens in ihrer Höhe von der Dachkante abzurücken. Die Höhe beträgt maximal 2,0 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

2. GRÜNORDNUNG

2.1. Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sämtliche 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 Endabflusswert von 0,6 oder kleiner aufweisen.

2.2. Zu begrünende Flächen - Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Erschließungsstraße ist beidseitig auf den privaten Grünflächen (im Bereich des Multifunktionsstreifens sowie der Grünfläche mit Mulden) von Bäumen zu begleiten.
Die Mulden dienen zum einen der Sammlung und Versickerung des Oberflächenwassers der privaten Grundstücke, zum anderen der Schaffung von Rückhaltevolumen bei Starkregenereignissen. Sie unterstützen weiterhin die Durchgrünung der Bebauung. Zur Unterstützung der Entwässerung sowie Sicherung der Baumstandorte sind Baumrigolen oder dem entsprechende Konzepte im Tragschicht- und Substrataufbau anzuwenden. (Prinzip Schwammstadt)

Forts. 2.2. zu begrünende Flächen - Straßenbegleitgrün:

Die straßenbegleitende zu begrünende Fläche darf zum Zwecke der fußläufigen Erschließung und der Tiefgaragenzufahrten je Funktion max. einmal pro Grundstück überbaut werden. Eine Kombination TG-Zufahrt und fußläufige Erschließung ist anzustreben. Auf eine ausreichend groß dimensionierte Durchgängigkeit der Mulde (Verrohrung) im Bereich der 'Überfahrten' ist zu achten.
Es ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, Mähgut ist nach max. 5 Tagen zu entfernen. Das Mulchen der Fläche ist unzulässig.
Staudenmischpflanzungen entlang Erschließungswegen, sowohl in Mulden als auch und im Multifunktionsstreifen sind zulässig.

2.3. Zu begrünende Flächen – sonstige (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Gemeinschaftlich genutzte private Grünflächen sind parkartig zu gestalten. Soweit die Bereiche nicht als befestigte Flächen / Wege benötigt werden, sind sie als Wiese, Rasen oder Pflanzfläche anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

2.4. Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als befestigte Flächen benötigt werden, sind als Wiesen, Rasen oder Pflanzflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

2.5. Pflanzgebot und Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

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 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm wiederherzustellen. Der Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei allen Maßnahmen am Grundstück zu schützen.
Zum Schutz von Bäumen auf dem Baugrundstück und den angrenzenden Grundstücken gelten bei allen Arbeiten die Bestimmungen der DIN 18920 bzw. der RAS-LP4. Die Kronentraufbereiche (Kronentraufe + 1,50 m) werden danach vollständig mit einem dauerhaft installierten, festen und mindestens 2,0 m hohen Schutzzaun abgesichert.Um den Baumerhalt zu gewährleisten wird die fachgerechte Ausführung durch einen Baumpfleger mit Referenzen für Wurzelschutzmaßnahmen auf Baustellen durch die Baufirma nachgewiesen.

2.6. Gehölzpflanzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Pro angefangene 300 m² unbebaute Grundstücksfläche (mit TG unterbaute Flächen gelten als unbebaut) ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Im Bereich von Gebäuden und Tiefgaragen sind Bäume 3. Ordnung sowie Großsträucher zu verwenden.
Entlang der Haupterschließungsstraße sind vorwiegend Bäume 1. Ordnung zu verwenden. Entlang Gebäuden und auf TGs sind auch Bäume 2. und 3. Ordnung zulässig. Der Wurzelraum von Gehölzen ist gem. Pflanzgrubenbauweise 2 der FLL bzw. ZTV VegTraMü auszuführen.

Bäume der 1. und 2 Ordnung der GALK – Liste.
Es sind vorwiegend heimische; alternativ klimaresiliente Laubbäume zu pflanzen,
Mindestpflanzqualität:Hochstamm oder Solitär, StU 18 - 20 cm, DB, 3 x verpflanzt.

Bäume 3. Ordnung der GALK-Liste.
Mindestqualität: Hochstamm oder Solitär, StU 18 - 20 cm, DB, 3 x verpflanzt

Obstbäume
Mindestqualität: Hochstamm oder Solitär, StU 16 - 18 cm, DB, 3 x verpflanzt
Zur Gewährleistung der Sortenvielfalt, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch kleiner zulässig.

Sträucher
Privaten Grünflächen sind auf mind. 10 % ihrer nicht bebauten Grundstücksfläche (unterbaute Flächen gelten als unbebaut) mit Strauchgruppen oder freiwachsenden Strauchhecken zu bepflanzen. Es sind standortgerechte, vorwiegend heimische Gehölze zu pflanzen.
Grundsätzlich zu bevorzugen sind Arten welche als Vogelnährgehölz und Bienenweide dienen, Mindestpflanzqualität: Str., 3 x verpflanzt, 5 Triebe, Höhe > 60 cm.

Geschlossene Gehölzpflanzung
Min. 20 % der Gehölze sind Großsträucher. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m. Es sind die Gehölze der o. g. Pflanzenliste zu verwenden.

2.7. Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Zusammenhängende, geschlossene, fensterlose, unstrukturierte Außenwandflächen von mehr als 100 m² sind flächig und dauerhaft zu begrünen (z.B. durch selbstklimmende Pflanzen oder durch vorgesetzte Spalierbegrünung). Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,50 m Wandlänge.

2.8. Tiefgaragenbegrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen. Bei tiefer liegendem Gelände sind die Ränder zur TG hin anzuböschen. In diesem Fall darf die Überdeckung der TG im Randbereich reduziert werden.
Beim Privatweg auf den Tiefgaragen im Bereich von WA 7 und 10 kann die Überdeckung auf 40 cm verringert werden, um bei Starkregen einen Abfluss zur Mulde im Spielplatzbereich zu erleichtern.

2.9. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Versickerung von Niederschlagswasser hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

3. Artenschutz

Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen

1. Schutz der vorhandenen Biotop- und Gehölzstrukturen vor vorhabensbedingten Schäden (z.B. mechan. Schäden, Überfüllung, Abgrabung, sonstige Eingriffe) durch geeignete Maßnahmen
2. Reduktion von Lichtemissionen durch
Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
Verwendung zielgerichteter, nach unten strahlender Beleuchtung
Wahl geeigneter (UV-armer) Leuchtmittel
keine Beleuchtung von potentiellen Fledermausquartieren und Ersatzkästen
3. Beachtung der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen. Erforderliche Gehölzfällung nur zw. 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen. Ausnahmen sind nur nach Abstimmung mit der UNB möglich.
4. Bei Eingriffen in Haselmaus-Lebensräumen ist vorab eine Vergrämung durchzuführen
Fällung von Bäumen und Sträucher mit Entfernung des Fällgutes auf schonende Art und Weise nur im Zeitraum zw. 1. Okt. bis 28./29./ Feb.
Rodung von Wurzelstöcken erst später ab Ende April (wg. Winterschlaf der Haselmaus)
5. Zur Minimierug der Auswirkungen der Eingriffe in Haselmaus-Lebensräume
Anbringen von 15 Haselmauskästen im Gehölzstreifen entlang der Pfettrach bzw. des Weiherbaches
Dauerhafter Erhalt der Kästen durch Fachpersonen (Wartung und Ersatz bei Verlust)
6. Aufrechterhaltung des Quartierpotentials für Fledermäuse und Vögel durch
Ersatzkätsten im verbleibenden Gehölzbestand und an Gebäuden.
Anbringen von fünf Kastengruppen zu je drei Fledermauskästen an neuen Gebäuden (selbstreinigende Flachkästen, fassadenintegriert Kästen, Fledermausbretter an Holzfassaden mögl.)
Anbringung in ausreichender Höhe in verschiedenen Expositionen, nicht über Eingängen oder Balkonen. Ausschluss einer direkte Anstrahlung der Kästen.
Dauerhafter Erhalt der Ersatzkästen durch Fachpersonen (Wartung und Ersatz bei Verlust)
7. mit hohem Quatiertspotential für Fledermäuse durch 15 Kästen unterschiedlicher Bauart (Flachkästen, Rundkästen, Großraumkästen). Anbringung siehe Punkt 6
8. Anbringen von zehn Ersatznistkästen (Niststeine, Brutnischen) für gebäudebrütende Vogelarten an neuen gebäuden (auch fassadenintegriert mögl., nicht über Eingängen und Balkonen)
Ausgleich von Brutplatzverlusten des Feldsperlings durch:
anbringen von Ersatznistkästen an Neubaugebäuden (auch fassadenintegriert möglich) außerhalb konfliktreicher Bereiche wie Gebäudeeingänge etc.
dauerhafter Erhalt der Ersatzkästen durch Fachpersonen (Wartung und Ersatz bei Verlust)
9. Ausgleich von fünf Strukturen mit hohem Brutplatzpotential (Spechthöhlen) durch 15 Vogelnistkästen. Anbringung vorwiegend im Gehölzstreifen entlang der Pettrach bzw. des Weiherbaches. Verwendung von Höhlennistkästen mit unterschiedl. Bauart und Eignung.
Regelmäßige Wartung und Ersatz bei Verlust durch Fachpersonen.
10. Der Baum an der südwestlichen Ecke des Grundstücks mit Fl.- Nr. 1240/34 ist vor der Fällung auf Höhlen und Risse zu überprüfen.
11. Zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit Glas sind an transparenten Glasflächen, welche eine freie Flugbahn suggerieren und an Scheiben, die Lebensräume spiegeln, geprüfte Muster anzubringen.

Hinweis:
Bei der Gestaltung wird empfohlen Fachleute hinzuzuziehen, da bereits kleine Abweichungen die Schutzmaßnahme unwirksam machen.
Geprüfte Vogelschutzmuster:
- flächige Aufbringung: freie Stellen sollten kleiner als 10cm sein (Handflächenregel).
- außenseitige Anbringung reduziert auch Spiegelungen.
- vorzugsweise geprüftes Vogelschutzmuster mit gutem Kontrast zum Hintergrund
- Punktraster: mind. 25 % Deckungsgrad bei mind. 5mm Durchmesser oder mind. 15 % Deckungsgrad ab 30mm Durchmesser
- vertikale Linien: mind. 5mm breit bei max. 10cm Abstand (bei schlechtem Kontrast sind breitere Linien erforderlich)
- Horizontale Linien: mind. 3mm breit bei max. 3cm Abstand oder mind. 5mm breit bei max. 5cm Abstand
- Farben: günstig sind Rot oder Orange, vertikale Linien sind etwas günstiger als horizontal.
- Bei starkem Kontrast kann der Deckungsrad reduziert werden.

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1. Wärmepumpen

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) nicht überschreiten:

Immissionsorte im Wohngebiet:	tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr	49 dB(A)
	nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr):	34 dB(A)

Der Nachweis zur Einhaltung der Beurteilungspegel ist in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Die Wärmepumpen sind dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechend zu errichten und körperschall- und schwingungsisoliert aufzustellen. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist bei der Standortwahl zu beachten. Schall-Reflexionen sind zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden.

4.2. Betrieb von Heizungs-, Klima- und Lüftungsanlagen

Heizungs-, Klima- und Lüftungsanlagen sind dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechend zu errichten, zu betreiben und zu warten. Lüfter und Antriebsaggregate sind soweit möglich zu kapseln bzw. in lärmarmer Ausführung vorzusehen sowie körperschall- und schwingungsisoliert aufzustellen.

4.3. Tiefgaragenentlüftung

Tiefgaragenlüftungsöffnungen sind so anzuordnen, zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe vermieden werden. Zwischen dem Rand von Lüftungsschächten/Lüftungsöffnungen und schutzbedürftigen Nutzungen (Fenster oder Türen von Schlaf- und Aufenthaltsräumen, Außenwohnbereiche, Spielplätze und Spielwiesen) muss ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten werden. Die Abluftführung von mechanischen Tiefgaragenlüftungen ist dem Stand der Technik entsprechend auszuführen. Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.

4.4. Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]		
Parzelle mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE (S_{EK} ~ 16.840 m²)	56	41

S_{EK}: Emissionsbezugsfläche = gesamte Gewerbegebietsfläche

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der verfügbaren Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Eine Anwendung der Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12 ist nicht gestattet.
Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

4.5. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche vor erhöhten Verkehrslärmimmissionen im allgemeinen Wohngebiet

Schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z.B. Balkone), die in den auf Abbildung 1 auf WA 2 (7. Obergeschoss) und WA 3 (4. und 5. Obergeschoss) grün markierten Fassadenbereichen zu liegen kommen, sind durch bauliche Maßnahmen (z.B. vorgehängte Glasfassaden, Loggien, usw.) so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert $IGW_{WA,Tag}$ = 59 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit nachweislich eingehalten wird.

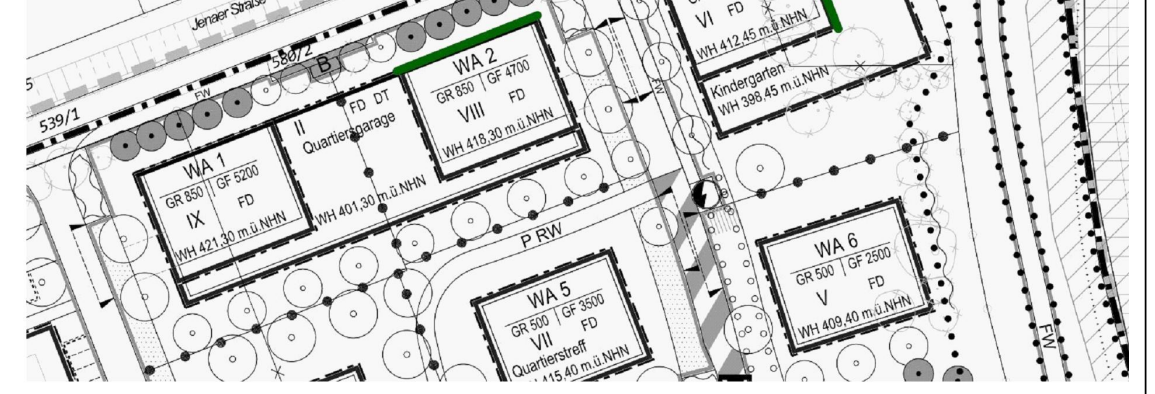


Abbildung 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassadenbereiche, an denen Immissionsgrenzwertüberschreitungen (auf den jeweiligen Obergeschossen) zur Tagzeit prognostiziert werden.

4.6. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vor erhöhten Verkehrslärmimmissionen im allgemeinen Wohngebiet

Wenn die Baukörper in WA 1 – 6 vor Aufnahme der Wohnnutzung in WA 7 - 16 bereits vollständig errichtet wurden, sind die Wohnungsgrundrisse im allgemeinen Wohngebiet so zu organisieren, dass in den in der nachfolgenden Abbildung 2 **rot** (für Räume bis einschließlich 2. Obergeschoss) sowie den in Abbildung 3 **blau** (für Räume ab dem 3. Obergeschoss) gekennzeichneten Fassaden(abschnitten) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 zu liegen kommen, die zur Belüftung der Räume **notwendig** sind.

Sofern die Baukörper in WA 1 – 6 hingegen noch nicht errichtet wurden, sind die oben genannten Anforderungen auf die **pink** gekennzeichneten Fassadenbereiche auszuweiten.

Wo dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit automatischen, schallgedämmten Belüftungsanlagen/-systemen/-führungen auszustatten, sodass ausreichend niedrige Innenpegel (≤ 30 dB(A)) sichergestellt werden können. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

4.6. Forts.

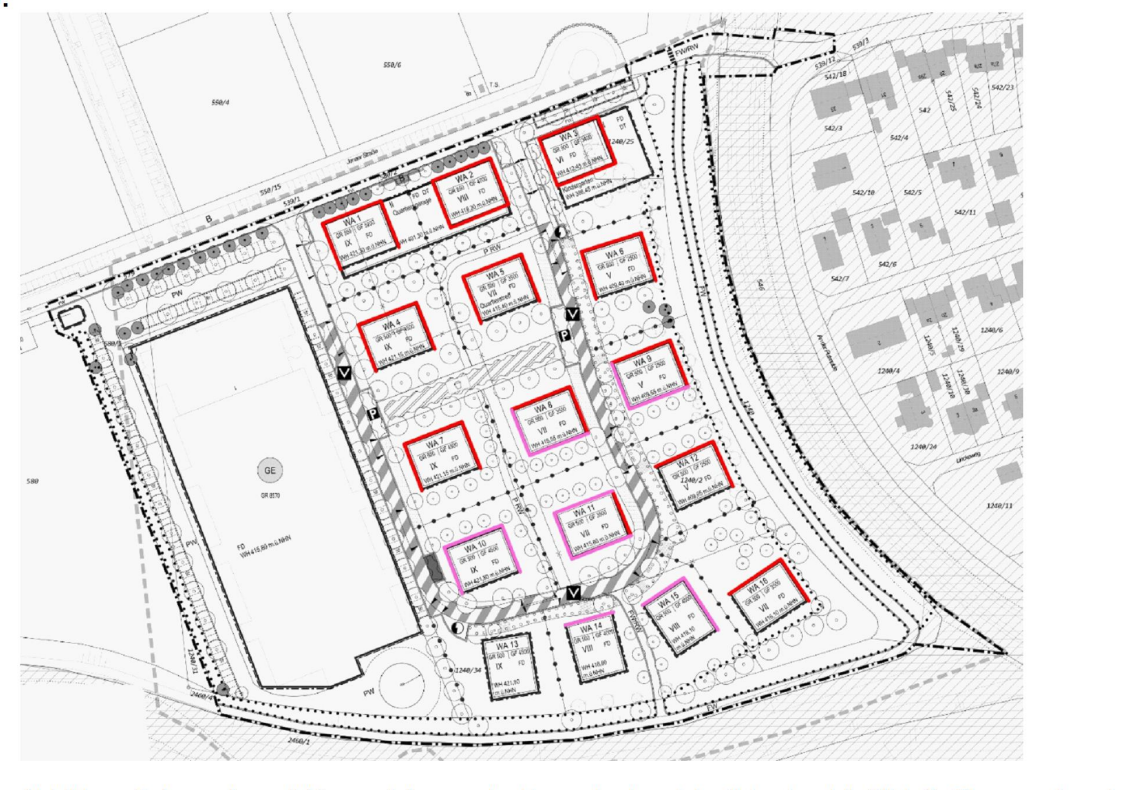


Abbildung 2: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassadenbereiche (bis einschließlich 2. Obergeschoss), an denen Orientierungswertüberschreitungen (L_r > 45 dB(A)) zur Nachtzeit prognostiziert werden

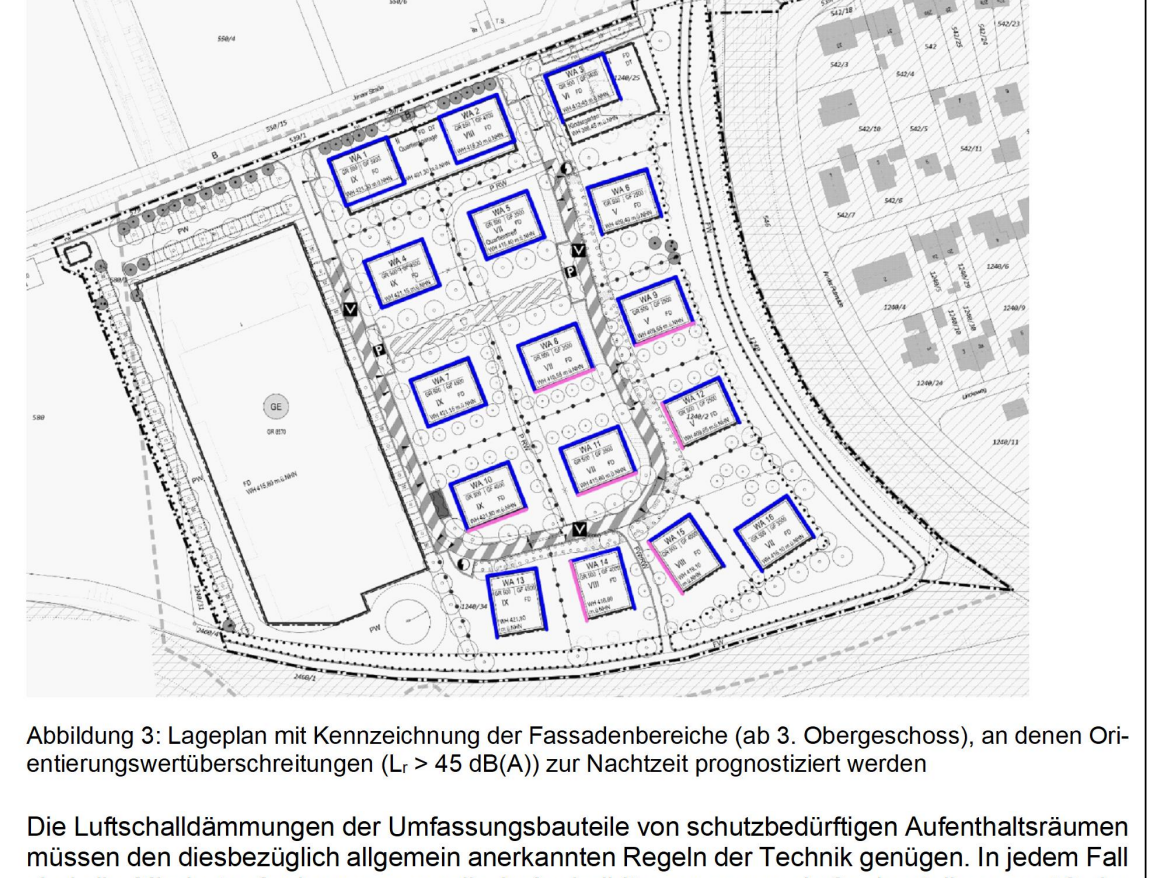


Abbildung 3: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassadenbereiche (ab 3. Obergeschoss), an denen Orientierungswertüberschreitungen (L_r > 45 dB(A)) zur Nachtzeit prognostiziert werden

4.7.

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-01 zu erfüllen. Die im eingebauten Zustand mindestens erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße R´w sind zu ermitteln (Schallschutznachweis nach DIN 4109) und zu gewährleisten.

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4.8. Bauweise der Tiefgaragen

Tiefgaragenrampen sind eingehaust zu errichten. Diese Einhausungen sind fugendicht, witterungsbeständig und innenseitig schallabsorbierend ($\alpha_W \geq 0{,}6$) auszuführen. Die Garagentore sowie Regenrinnen in den Ein- und Ausfahrtsbereichen der Tiefgaragen sind so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Regenrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen der Garagentore entstehen. Die Fahrbahnoberflächen der Ein- und Ausfahrtsbereiche sind zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.

4.9. Bauweise der Quartiersgarage

Die Quartiersgarage ist mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche allseitig geschlossen und massiv (R´w ≥ 40 dB) auszuführen. An den Zufahrtsbereichen ist zusätzlich ein Vordach anzubringen, das mindestens eine Tiefe von 2 m aufweist und mindestens die gesamte Zufahrt zur Quartiersgarage überspannt. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn auf Vollzugsebene der Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit einer teiloffenen oder offenen Ausführung erbracht werden kann.

4.10. Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Die DIN 4109-01 und die DIN 45691:2006 12 können bei der Stadt Landshut zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

4.11. Luftreinhaltung

4.11.1. Sofern durch eine zukünftige Nutzung der Halle/der Gebäude im GE luftverunreinigende Emissionen oder Geruchsimmissionen hervorgerufen werden, sind diese über einen Schornstein mit einer Mündungshöhe von 38,7 m über GOK abzuleiten, es sei denn, es kann der Nachweis erbracht werden, dass zum ungestörten Abtransport und der ausreichenden Verdünnung auch eine geringere Mündungshöhe ausreichend ist. Weiterhin ist nachzuweisen, dass die bei Betrieb entstehenden Emissionsmassenströme die zugehörigen Bagatellmassenströme nach Nr. 4.6.1.1 der TA Luft unterschreiten.

4.11.2. Die maximal zulässige Wandhöhe darf im GE durch notwendige Schornsteine um bis zu 16,0 m überschritten werden. Schornsteine müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden und im GE mindestens um das Maß Ihrer Höhen über dem höchsten Punkt des Gebäudedaches vom Rand der Baugrenze entfernt sein.

4.11.3. Geruchsbeladene Abluft von Gewerbenutzungen in den WA1 – WA16 ist vollständig zu erfassen, abzureinigen und über Dach in die freie Luftströmung abzuleiten.

4.12. Lichtemissionen

Bei der Beleuchtung von privaten Flächen sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden, deren Leuchtkegel in Richtung Boden ausgerichtet ist. Zulässig ist eine Beleuchtungsstärke von max. 5 Lux **(=> für Weg- und Zugangsbeleuchtung)** / max. 10 Lux **(=> für Hof- und Parkplatzbeleuchtung)**; zu verwenden sind dabei Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie z.B. bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin)

WA:
Es sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² bzw. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10m² zulässig. Hintergründe sind dunkel zu halten.

GE: gewerblich:
Es sind Leuchtdichten von max. 100 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² bzw. Leuchtdichten von max. 5 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² zulässig.

Leuchten zu Dekorationszwecken wie beispielsweise Kugellampen und Strahler, die Bäume, Fassaden oder Fahnen beleuchten, sind unzulässig. Ausgenommen ist dabei explizit die Weihnachtsbeleuchtung. Leuchtmittel mit weniger als 50 Lumen bleiben hierbei außer Betracht.

D: HINWEISE DURCH TEXT

Energie

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 regenerative Energien über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus zu erzeugen/nutzen.

Wasserhaltung

Im Zuge der Baumaßnahmen können Bauwasserhaltungen 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.

Grundwasser

Der aus Grundwassermessungen im Gebiet ermittelte und durch Grundwassermessstellen der Stadt Landshut sowie dem LFU Bayern überprüfte MGW (mittlere Grundwasserstand) liegt bei 389,00 m üNN.
Die Unterkante der Gebäude / Keller ist bei mindestens 389,50 m üNN geplant und liegt somit mind. 0,50 m über dem MGW. Ein Eingriff in das Grundwasser / den MGW ist zu vermeiden.

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 Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

Feuerwehr

Sollte in den Gebäuden kein zweiter baulicher Rettungsweg geplant werden, muss der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden. Im Falle der geplanten Gebäude ist auf Grund der Höhe (>8,0 m. Brüstungshöhe) bei jedem ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) für die Sicherstellung erforderlich.
Sollte wie vor beschrieben ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich sein, gelten für die Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr, die „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr".

Fundmunition

Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten frei zu messen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition" und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)" des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen, Keller auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.

Leitungsanlagen

Im und am Geltungsbereich befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Deutschen Telekom und der Vodafone GmbH. 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 Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Februar 2013) zu beachten.

Werbeanlagensatzung

Soweit in diesem Deckblatt keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung über die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen in der Stadt Landshut (Werbeanlagensatzung - WaS) in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume in den privaten Flächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche bzw. eine Pflanzgrube von mind. 12 m³ gesichert sind. Der Wurzelraum ist mind. 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) in der jeweils gültigen Fassung möglich.
Auch auf privaten Flächen gilt: zur Unterstützung der Entwässerung sowie Sicherung der Baumstandorte sind Baumrigolen oder dem entsprechende Konzepte im Tragschicht- und Substrataufbau anzuwenden.
Das Prinzip der Schwammstadt ist anzuwenden – Niederschlagswasser wird zu den Pflanzflächen geleitet und den Pflanzen / Bäumen zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig wird das Rückhaltekapazitäten der Freianlagen bei Starkregenereignissen vergrößert.

Pflanzliste

Es sind vorrangig heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken (gemäß Artenliste der Begründung), abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten.
Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung des Spielplatzes/der Spielplätze auf Pflanzen zu verzichten,die in der beim Giftinformationszentrum (GIZ) Nord verfügbaren Liste der giftigen Pflanzen aufgelistet sind. Die Liste kann online abgerufen werden unter: https://www.giz-nord.de/cms/index.php/liste-giftigerpflanzenarten.

Versickerung

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich auf den jeweiligen Grundstücksflächen über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z. B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu beseitigen, es besteht hierfür kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren.
Rückhaltebereich für Starkregenereignisse sind u. a. großflächig als Multifunktionflächen anzulegen. Ein korrespondierendes System zw. allen Entwässerungs- und Versickerungseinrichtungen ist herzustellen.
Das Konzept Schwammstadt - Regenwasser sammeln, Starkregenereignissse puffern, Pflanzflächen bewässern und zur Grundwasserneubildung versickern - ist anzuwenden.
Bei Bedarf, bzw. Erfordernis aufgrund Altlastenverdachts, ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Erreichung der erforderlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen.
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten.
Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen.
Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist, da die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten ist.
Es ist möglich, dass beim Bau der Versickerungsflächen eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt wird. Diese ist rechtzeitig beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, Sachgebiet Umweltschutz zu beantragen. Ein Antragsformblatt dafür ist auf der städtischen Internetseite https://www.landshut.de/sites/default/files/filemanager/Benutzerdaten/La48/2%20Wasser/2.3%20Bauwasserhaltung/imp_Antrag_Bauwasserhaltung.pdf abrufbar.

Rückbauarbeiten / Abbruch

Um einen ordnungsgemäßen Rückbau und die anschließende Entsorgung zu gewährleisten, ist vor Beginn der Rückbauarbeiten eine Schadstofferkundung durch ein entsprechend akkreditiertes Fachbüro durchzuführen. Darauf basierend ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Dieses Konzept ist dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut im Vorfeld der Rückbauarbeiten vorzulegen und abzustimmen. Die Abbrucharbeiten sind dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz mindestens 7 Tage vor Beginn schriftlich oder telefonisch mitzuteilen. Nach Abschluss der Arbeiten sind die entsprechenden Entsorgungsnachweise lückenlos beim Amt für Umweltschutz vorzulegen.

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.

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 1 m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächig 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.
Ziel der vorliegenden Planung ist ein Maßenausgleich auf der Fläche ohne Abfuhr von Erdmassen.
Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Nutzungsänderung vom Gewerbegebiet hin zum Wohngebiet. Es ist daher sicherzustellen, dass auf zukünftigen unversiegelten Freiflächen innerhalb des Flurstücks die obersten 0,6 m aus hinsichtlich Farbe, Geruch und stofflicher Zusammensetzung unauffälligem Bodenmaterial bestehen und dass das Bodenmaterial im Sinne der BBodSchV unbelastet ist.

Immissionsschutz

Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren

In den Einzelgenehmigungsverfahren im GE soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006 12 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

Nachweis der Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbe- oder Industriegebiets im Rahmen von Genehmigungsverfahren

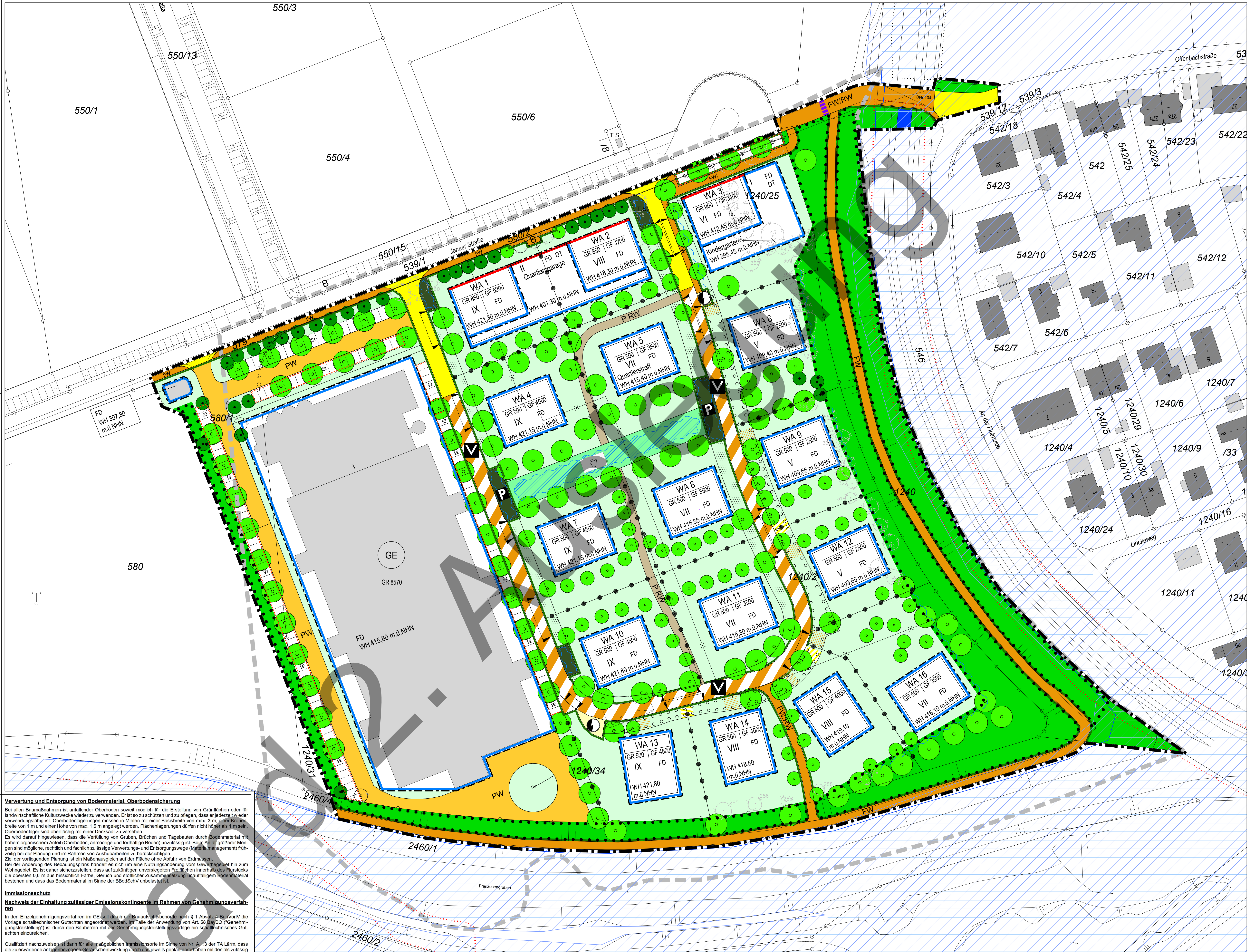
Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbe- oder Industriegebiets erfolgt über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte sind dabei im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung, die die Umstände und Randbedingungen des jeweiligen Vorhabens würdigt, zu bestimmen und festzulegen.

Lichtemissionen

Bei der Beleuchtung der privaten und öffentlichen Flächen des Planungsgebietes wird empfohlen, möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen sowie, soweit mit den Belangen der öffentlichen Sicherheit vereinbar, die Beleuchtungszeiten mit Zeitschaltuhren zu regulieren.

Blendeinwirkung

Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis einzureichen, dass keine Belästigungen durch Blendwirkungen von Tiefgarageneın- und -ausfahrten entstehen.



Stand 2. Auslegung

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 10-100 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Die Festsetzungen des Bebauungsplans 10-100 werden aufgehoben bzw. ersetzt.

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

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

2.1	WA1 - 16	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Es sind ausschließlich Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig. Im WA1, WA2, WA3 und WA5 sind im EG Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig (Fests. n. § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO)
2.2	GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nrn. 1 (mit Ausnahme von Bordellen, diese sind unzulässig), 2 und 4 sowie Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) (Fests. n. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 BauNVO) Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) sowie § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO (Wohnungen für Personal und Betriebsleiter, Vergnügungsstätten) (Fests. n. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1BauNVO)
2.3	WH	Wandhöhe max. in m. ü. NHN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
2.4	II	Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
2.5	WA 5 GR 500 | GF 3500	Nutzungsschablone GR / GF für WA 1 - 16 (§ 19 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 3 BauNVO)
2.6		Abgrenzung unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4.2	🟨	öffentliche Straßenverkehrsfläche
4.3		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
4.4	V	Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
4.5	P	öffentliche Parkflächen mit Straßenentwässerungsfunktion
4.6	FW/RW	öffentlicher Fuß- / Radweg
4.7	PW	Private Straßenverkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

5.1 Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung
5.2 Zweckbestimmung Elektrizität, Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6. Grünflächen

6.1 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6.2 Öffentliches Straßenbegleitgrün - Versickerungsfläche und Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6.3 privater Grüngürtel mit Baumbestand und ergänzenden Gehölzneupflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
6.4 zu begrünende Fläche gem. Fs. 2.3. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
6.5 zu begrünende Fläche - überfahrbar - hier Multifunktionsstreifen mit Park- und Entwässerungsfunktion (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

7. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

7.1 Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

8. Flächen die auf einen Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)

8.1 Versickerungsfläche öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)
8.2 Versickerungsfläche öffentlich für den Starkregenfall, Muldentiefe gegenüber den angrenzenden Geländehöhen 30 cm, unterhalb Muldensohle muss Bodenschicht mit höherem Sickervermögen (kiesiges Material, etc.) mit Stärke von ca. 50 cm vorliegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)
8.3 Lineare Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -versickerung, gedrosselten Weiterleitung - Mulden, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)

9. Flächen für das Anpflanzen bzw. Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
9.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
9.3 zu pflanzender Baum ohne Standortfestlegung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
9.4 zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

10.1 St Stellplätze privat
10.2 Zufahrtsbereich Tiefgarage

11. Sonstige Festsetzungen

11.1	FD	Flachdach, Dachneigung max. 3 %, mindestens extensiv begrünt (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
11.2	DT	Dachterrasse zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1		bestehende Grundstücksgrenzen
2		bestehende Grundstücksgrenzen entfallen
3	3456/1	Flurstücksnummer
4	8	Bestehende Gebäude
5		Bestehende Nebengebäude
6		Böschung
7		Hochwassergebiete (§ 9 Abs. 6a BauGB)
7.1		festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100
7.2		Hochwasserrisikoflächen HQ extrem
8		Biotop gem. Biotopkartierung Stadt Landshut (§ 9 Abs. 6 BauGB)
9		Wendemöglichkeit für Lkw mit Grüninsel (innerer Duchmesser = 18 m)
10	289	zu entferndender Baum
11		Absperrung durch absenkbare Poller bzw. Schrankenanlage
12		Tiefgaragenzufahrt über Entwässerungsgraben mit Durchlass Rohr mind. DN 800 keine Standortfestsetzung - möglicher Zufahrtsbereich sh. Planzeichen 10.3 (Lage im festgesetzten Eingangsbereich angepasst an TG-Abfahrt §9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
13		Fussweg über Entwässerungsgraben mit Durchlass Rohr mind. DN 800 keine Standortfestsetzung
14	P RW	privater Fuß- und Radweg
15	B	Bushaltestelle
16	Quartierstreff	mögliche Nutzungen hier: Quartierstreff

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. § 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 ....

Oberbürgermeister

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

Landshut, den ....

Oberbürgermeister

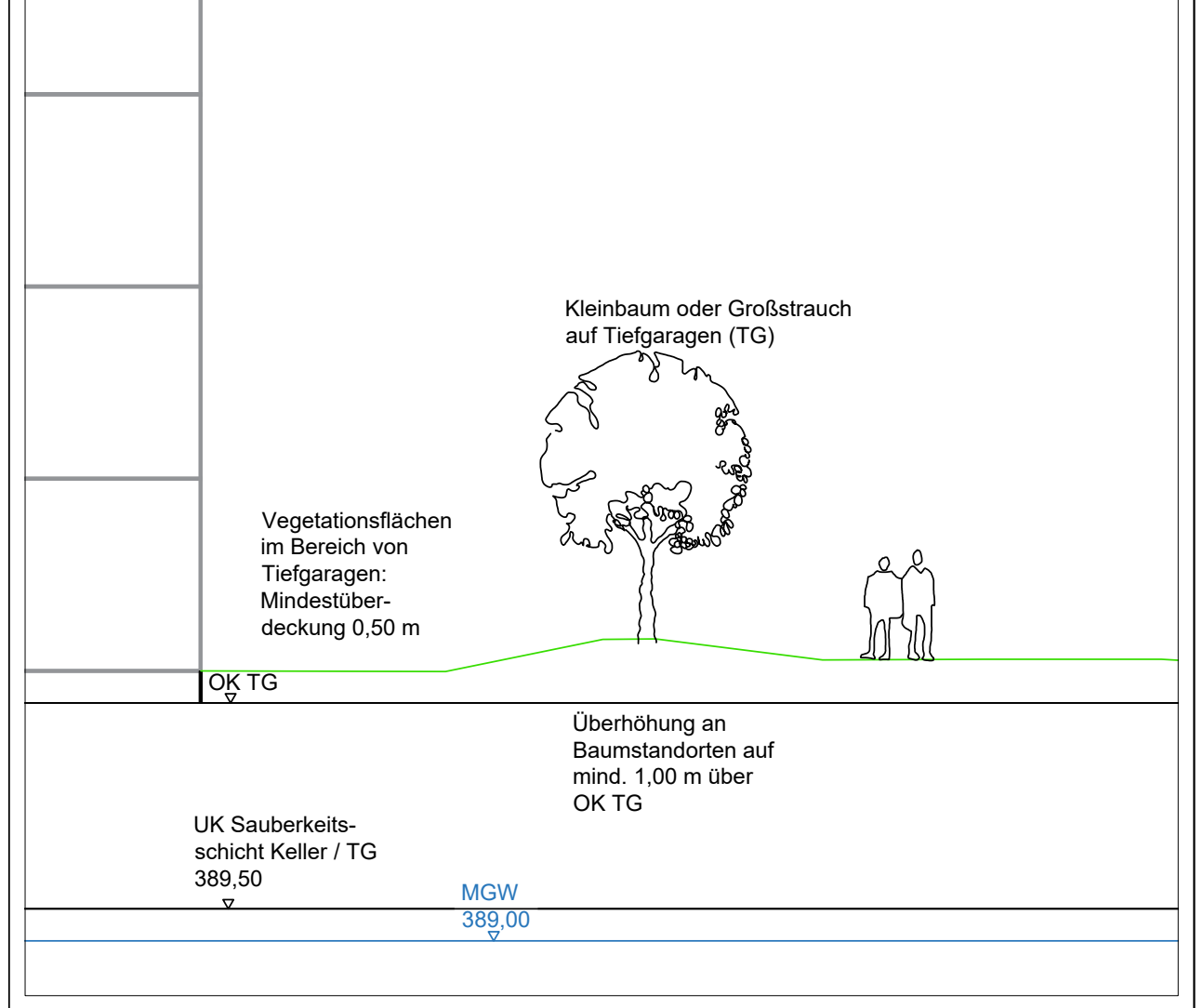
Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

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. ...... am .... bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Regelquerschnitt - Kleinbaum / Großstrauch auf TG (Hinweis) M 1:100


Kleinbaum oder Großstrauch auf Tiefgaragen (TG)
Vegetationsflächen im Bereich von Tiefgaragen: Mindestüberdeckung 0,50 m
OK TG
Überhöhung an Baumstandorten auf mind. 1,00 m über OK TG
UK Sauberkeitsschicht Keller / TG 389,50
MGW 389,00

Maßstab 1 : 500
Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet! Längenmaße und Höhenanga-ben in Metern! Maßgebend ist die Baunut-zungsverordnung i.d.F. der Bekanntma-chung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Stand der Planunterlage: 05-2025

Landshut, den 03.03.2023
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

geändert am: 06.06.2025

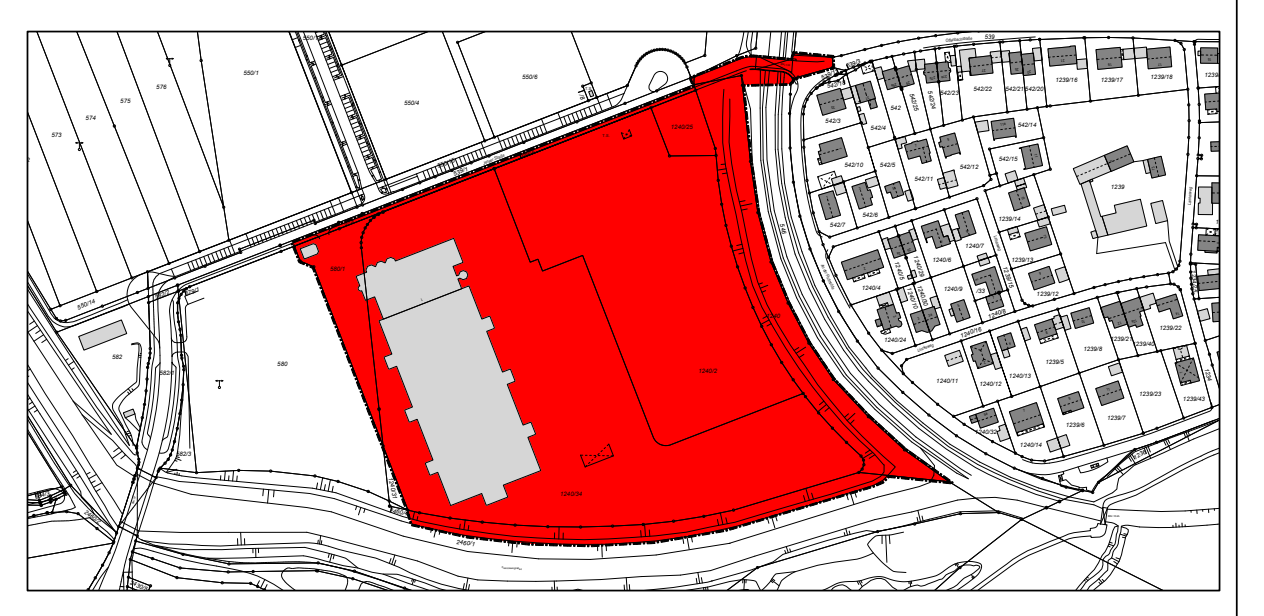
Stadt
Landshut

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10-100

"Am Weiherbach"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN



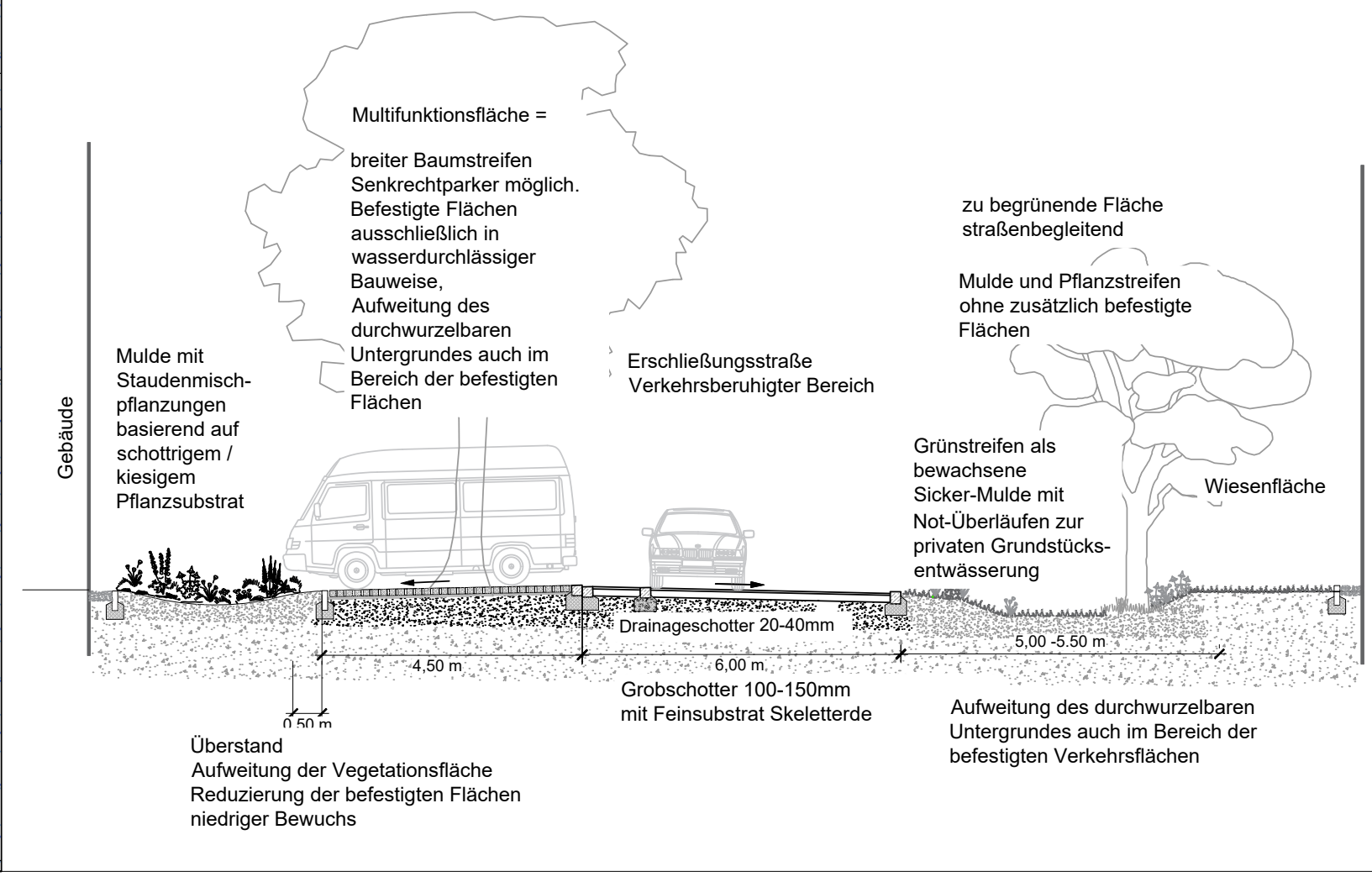
Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den ....
Referat Bauen und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den ....
Referat Bauen und Umwelt

Doll
Ltd. Baudirektor

Regelquerschnitt - Erschließungsstraße (Hinweis) M 1:100



Längsschnitt - Erschließungsstraße (Hinweis) M 1:100