



**A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 2.1. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 2.2. Baugrenze
- 3. Flächen für das Anpflanzen bzw. Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 3.1. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

**B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. 3456/1 Flurstücksnummer
- 3. Denkmalsembel (s. Hinweis Buchst. D Ziff. 7)
- 4. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 5. Bodendenkmal (s. Hinweis Bauz. 10, D Ziff. 9)
- 6. Naturdenkmal
- 7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 01-52/6a
- 8. Alltlastenflächen
- 9. 16 Hausnummer
- 10. Bestehende Gebäude
- 11. Bestehende Nebengebäude
- 12. Baumbestand Entfernung nur nach Maßgabe der Baumschutzverordnung zu beurteilen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
- 13. Mauer/Einfriedung

**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 § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), und 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. **Immissionsschutz - Luftwärmepumpen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998) nicht überschreiten:
 

tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr):	im WA 49 dB(A)
	im MI 54 dB(A)
nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr):	im WA 34 dB(A)
	im MI 39 dB(A)
- 2. **Immissionsschutz - Lichtemissionen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB) 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; zu verwenden sind dabei Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie z.B. bernsteinfarbene bis warme weiße LED, (Orientierung Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin) Es sind Leuchtdichten von max. 50cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10m² bzw. Leuchtdichten von max. 2cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10m² zulässig. Hintergründe sind dunkel zu halten. Leuchten zu Dekorationszwecken wie beispielsweise Kugellampen und Strahler, die Bäume, Fassaden oder Fahren beleuchten, sind unzulässig. Ausgenommen ist dabei explizit die Weihnachtsbeleuchtung. Leuchtmittel mit weniger als 50 Lumen bleiben hierbei außer Betracht.
- 3. **Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Zusätzlich ist zu den zulässigen Wohneinheiten jeweils ein Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von weniger als 40 m² zulässig.
- 4. **Erhalt von Gehölzen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 BayBO / § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) Sollten aus zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wiederherzustellen. Ersatzpflanzungen (mit Ausnahme der Blutbuchen) sind in einer heimischen, standortgerechten Baumart (siehe Hinweise durch Text, Nr. 15), Stammumfang mind. 20-25 cm, II. Ordnung in der Qualität 3 x verpflanzt an derselben Stelle nachzupflanzen. Dabei sind Obstbäume als Hochstamm (Kronensatz mind. 150 cm) unter Verwendung einer geeigneten, alten Obstsorte (siehe Hinweise durch Text, Nr. 15) an derselben Stelle nachzupflanzen. Die Standorte für die Bäume sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 15 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 120 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Bei unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 120 cm erforderlich.

- 3.2. zu erhaltender Baum
- 4. Sonstige Festsetzungen
  - 4.1. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - 4.2. ZWE
- 5. **Dachbegrünung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Flachdächer (0-15° Neigung) sind vollumfänglich intensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 40 cm vorzusehen. Werden Photovoltaikmodule errichtet, kann ab einer Überdeckung von 50 % die intensive Begrünung durch extensive Begrünung auf der gesamten Dachfläche ersetzt werden. Hierfür ist eine Mindestschichtdicke von 30 cm erforderlich. Bei der Anordnung von Aufdachsolarmoduleanlagen, Anordnung notwendiger technischer Anlagen sowie Anordnung von Erholungszone nutzbare Bereiche (z.B. Dachterrassen und -gärten, Spielbereiche) ist in dem von den Anlagen überdeckten Bereich keine Begrünung erforderlich. Über diesen Bereich hinausgehende Dachflächen sind weiterhin intensiv zu begrünen.
- 6. **Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rautenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.
- 7. **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Im Bereich der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (s. Ziff. 3.1 Festsetzung durch Planzeichen) sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

**D: HINWEISE DURCH TEXT**

- 1. **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 regenerativer Energien über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus zu erzeugen/nutzen.
- 2. **Baugrund** Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.
- 3. **Wasserdichte Bauweise** Es wird empfohlen, Keller auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.
- 4. **Wasserhaltung** Im Zuge der Baumaßnahmen können Bauwasserhaltungen notwendig werden. Diese sind vorab bei der Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz zu beantragen. Antragsformulare sind dort oder auf der Internetseite der Stadt Landshut (<http://www.landshut.de>) erhältlich.
- 5. **Leitungsanlagen** Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Bayerischen Netz GmbH und Vodafone GmbH. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bauaktivitäten 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 Baupflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.
- 6. **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.
- 7. **Baudenkmal** (§ 9 Abs. 6 BauGB) Im Planungsgebiet ist folgendes Ensemble vorhanden:
  - E-2-61-000-1, Altstadt Landshut
  - Zusätzlich sind im Planungsgebiet die folgenden Baudenkmal vorhanden:
    - D-2-61-000-498, Nikola Apotheke an der Selgenrather Straße 2
    - D-2-61-000-153, Villa am Bismarckplatz 15
    - D-2-61-000-154, Villa am Bismarckplatz 16
    - D-2-61-000-155, Wohn-u. Geschäftshaus, syn. Kaufmannshaus am Bismarckplatz 19
    - D-2-61-000-156, Wohn-u. Geschäftshaus, syn. Kaufmannshaus am Bismarckplatz 21
    - D-2-61-000-144, Gasthof Münsterer an der Inneren Regensburger Straße 1
 Für jede Art von Veränderungen an den sich im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld befindlichen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- 8. **Bodendenkmal** (§ 9 Abs. 6 BauGB) Im Planungsgebiet ist folgendes Bodendenkmal vorhanden:
  - D-2-7438-0030, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Landshut
 Daher bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmaltrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Amt für Bauaufsicht der Stadt Landshut) zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmälern einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- 9. **Baumstandorte und Baumschutz** Der Untergrund des Baumstandortes ist 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 im Plan oder durch Text festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) in seiner jeweils geltenden Fassung möglich.
- 10. **Naturdenkmal** (§ 9 Abs. 6 BauGB) Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich das Naturdenkmal "Blut-Buchen, 1 Ginkgo" (Nr. 55). Das Naturdenkmal ist in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind gemäß § 28 Abs. 2 BNatSchG verboten. Verstöße werden durch das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Naturschutz, gemäß § 69 BNatSchG geahndet. Das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Naturschutz, ist bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Naturdenkmal unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

- 11. **Versickerung** Anfallendes Niederschlagswasser ist in Anlehnung an § 55 Abs. 2 WHG vor Ort auf dem eigenen Grundstück zu versickern, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll möglich. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENKW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Sollte eine Versickerung nachweislich jedoch nicht möglich sein, so sind die anfallenden Niederschlagswasser zu puffern und gedrosselt in den Mischwasserkanal rückstautafeil einzuleiten. Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungsatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.
- 12. **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. Oberbodenauftragungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenanlagerungen 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, ammoorige und torfhalige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswegen (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.
- 13. **Immissionsschutz - 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.
- 14. **Immissionsschutz** Im Rahmen der Bauantragsstellung ist der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben immissionsschutzrechtlich keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsnutzungen der Umgebung hat.
- 15. **Freiflächen- und Gestaltungsatzung** Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebaubarer Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungsatzung) in seiner jeweils geltenden Fassung maßgebend. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 16. **Alltasten** (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) Auf dem Anwesen Innere Regensburger Straße 1, Flurnummer 987 Gemarkung Landshut wurde eine chemische Reinigung betrieben. Im Rahmen einer Antemtscheidung durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut wurde unter Zugrundelegung der früheren Nutzungsverhältnisse zwei Verdachtsbereiche mittels Bodenluftsondierungen auf etwaige Schadstoffeinträge mit Leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen untersucht. Aufgrund von Sparten im Gehwegbereich des Bismarckplatzes konnte ein Untersuchungsbereich (ehem. Reinigungsmaschinenstandort) nicht untersucht werden. Im Falle von Nutzungsänderungen sollte die noch ausstehende Erkundung direkt im Gebäudeinneren nachgeholt werden.

**E: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 17. **Kampfmittel** (§ 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB) Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Alltasten 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.

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.07.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 60-18 am 14.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 22.08.2017 bis 29.09.2017 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 22.08.2017 bis 29.09.2017 stattgefunden.
- 4. Der Bebauungsplan wurde als Entwurf am 19.07.2019 vom Stadtrat gebilligt.
- 5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2019 bis 20.09.2019 beteiligt.
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2019 bis 20.09.2019 öffentlich ausgestellt.
- 7. Der Bebauungsplan wurde als Entwurf am 15.09.2023 vom Stadtrat erneut gebilligt.
- 8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2023 bis 20.10.2023 erneut beteiligt.
- 9. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.10.2023 bis 20.10.2023 öffentlich ausgestellt.
- 10. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.12.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.09.2023 als Satzung beschlossen. Landshut, den 15.12.2023

Stadt Landshut **Ausfertigung**

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, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) 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 § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) erlässt die Stadt Landshut die Satzung

**BEBAUUNGSPLAN NR. 01-52/6b**  
 "Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergerasse - Bereich West"  
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB  
 - Einfacher Bebauungsplan -



Für die Aufstellung des Entwurfes  
 Landshut, den 15.12.2023  
 Referat Bauen und Umwelt  
 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den 15.12.2023  
 Referat Bauen und Umwelt

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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).  
 Stand der Planunterlagen: 11 - 2023.

Landshut, den 21.07.2017  
 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
 geändert am: 15.09.2023