A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.1 SO — sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Gastronomie- und Beherbergungsnutzung (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)

2.2 WH 10,50 — Wandhöhe max. in m über OK Verkehrsfläche in Verlängerung zur Gebäudemitte , z.B. 10,50 m (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

2.3 II — Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

2.4 GR — Grundfläche max. in m² (§ 19 BauNVO)

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

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

4.1 private Verkehrsfläche

4.2 PW / T — Privatweg/ Terrasse

4.3 Freischankfläche

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

5.1 private zu begrünende Fläche

5.2 private zu begrünende Fläche, teilversiegelt, wassergebundene Wegeflächen

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

6.1 zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.2 zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.3 zu entfernender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

7.1 St — Stellplatz

7.2 BSt — Behinderten-Stellplatz

7.3 Zufahrt/Einfahrt

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 FD — Flachdach (0°-3° Dachneigung) begrünt (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

8.2 FDT — Flachdach mit Terrassennutzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

8.3 FDTG — Flachdach mit Nutzung auf Begrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

8.4 Az — Anbauzone für gedeckte Balkone im OG1 und OG2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 bestehende Grundstücksgrenzen

2 3456/1 Flurstücksnummer

3 Bestehende Gebäude

4 Bestehende Nebengebäude

5 Abbruch baulicher Anlagen

6 Wendehammer für Abfallsammelfahrzeuge

7 Schnitte

8 zu erhaltender Baum außerhalb des Geltungsbereiches

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), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190), geändert worden ist, und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Zulässigkeit des beantragten Vorhabens (§ 12 Abs. 3a BauGB)
Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag nicht ausdrücklich verpflichtet, sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB unzulässig.

2. Besonderer Nutzungszweck von Flächen und Abstandsflächen
- Die gemäß A.4.3 festgesetzte Fläche wird von der Anforderung des PKW-Stellplatznachweises ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).
- Abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO wird eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,1H festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 & 24 BauGB) – Lichtemissionen
Bei der Beleuchtung von privaten Flächen sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden, deren Leuchtkegel in Richtung Boden ausgerichtet sind. 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).
Es sind Leuchtdichten von max. 50cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² bzw. Leuchtdichten von max. 2cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² zulässig. Hintergründe sind dunkel zu halten.

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.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) – Schallemissionen
Die Öffnungszeiten des Wirtsgartens und der Dachterrasse sind auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zu beschränken.
Es sind – gegebenenfalls durch schalldämmende Maßnahmen bzw. durch die Installation geeigneter Schalldämpfer – die folgenden Schallleistungspegel L_W einzuhalten:
Fettabsaugung: $L_W \leq 75$ dB(A)
Übrige Anlagentechnik auf dem Dach: $L_W \leq 80$ dB(A) (Summenpegel)

5. Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Versickerung
Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster in ungebundener Bauweise mit Rasenfuge, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Pflasterfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.
Das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf ist unzulässig.

6. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Soweit Heckenelemente aus gestalterischer Sicht in Abschnitten zur Verwendung kommen, sind Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen in geschnittener oder freiwachsender Form zulässig. Sonstige Einfriedungen, außer Umwehrungen und Absturzsicherungen, sind nicht zulässig.

7. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 16c und 25 BauGB)
Flachdächer gem. Festsetzung A.8.1 sind flächig zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 20 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen sowie bei der Anordnung von für Erholungszwecke nutzbare Freibereiche (z. B. Dachterrassen und -gärten, Spielbereiche) bis zu einer Größe von maximal 50% der Dachfläche.
Von der durchwurzelbaren Mindestschichtdicke kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn ein hinsichtlich der Niederschlagswasserrückhaltung und klimatechnischer Wirksamkeit gleichwertiger anderer Dachaufbau verwendet wird (z. B. Retentionsdach).

8. Begrünung nicht überbaubarer Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die privaten, nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen, z. B. als Extensivrasen, Blumenwiese, Staudenbeet und auf Dauer zu erhalten. Im Traufbereich der Gebäude sind Steinschüttungen zulässig. Befestigungen für Terrassen, Zufahrten und Flächen für die innere Erschließung (Wege, Abstellanlagen für Fahrräder und Müll) sind zulässig. Sie sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Kunstrasenflächen sind unzulässig.

9. Pflanzgebot – Gehölzpflanzungen und Zeitraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
An den gem. A.6.1 festgesetzten Stellen ist ein standortgerechter Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung (Stammumfang mind. 16 – 18 cm) gemäß Artenliste zu pflanzen.

Artenliste:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fagus sylvatica purpurea	Blutbuche
Quercus petrea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus spec.	Flatterulme/Feldulme
Castanea sativa	Edelkastanie
Juglans regia	Walnuss

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer spec.	Ahorn in Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sorbus spec.	Mehlbeere in Sorten
Tilia spec.	Linde in Sorten
Ulmus spec.	Ulme in Sorten

Die Bäume sind gegen Anfahren zu sichern. Die begrünte Fläche der Baumscheibe ist vor Verdichtung des Wurzelraums zu schützen. Unterflurbaumscheiben sind zulässig.
Bei den Baumpflanzungen inkl. der Herstellung von Baumgruben sind die „Empfehlungen für Baumpflanzungen", Teile 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e. V. (FLL) zu beachten.
Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen.

Sollten die festgesetzten Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 – 25 cm an derselben Stelle nachzupflanzen.

10. Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die gemäß der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzte Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 – 25 cm an derselben Stelle nachzupflanzen.
Die als zu entfernen festgesetzten Gehölze dürfen erst im Zuge der Erstellung des für den Standort des Gehölzes zulässigen Bauvorhabens entnommen werden.

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

1. Es sind geeignete, insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die Stückzahl auf das notwendige Maß zu beschränken sowie die Ausrichtung der Lichtkegel nach unten zu wählen.

2. Gehölzentnahmen sind nur zwischen 1.Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Zum Schutz von Fledermäusen nur vom 11.09.–31.10.

3. Auf Glasflächen ab einer Größe von 5 m², freistehenden, an Gebäuden angebauten oder zwischen Gebäuden eingebundenen Glaswänden, transparenten Durchgängen, Übereckverglasungen, spiegelnden Scheiben und solchen mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflektionsgrad) und Bauwerken oder Fassadenelementen mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel sind geprüfte Muster gegen Vogelschlag 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 10 cm sein (Handflächenregel).
- außenseitige Anbringung reduziert auch Spiegelungen.
- verzugsweise geprüfte Vogelschutzmuster mit gutem Kontrast zum Hintergrund
- Punktraster: mind. 25 % Deckungsgrad bei mind. 5mm Durchmesser oder mind. 15 % Deckungsgrad ab 30 mm Durchmesser
- vertikale Linien: mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand (bei schlechtem Kontrast sind breitere Linien erforderlich)
- Horizontale Linien: mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand
- Farben: günstig sind Rot oder Orange, vertikale Linien sind etwas günstiger als horizontal. Bei starkem Kontrast kann der Deckungsrad reduziert werden.

4. Der Rückbau folgender Gebäudeteile ist zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln nur zwischen August bis Mitte September zulässig:

- Zwischendach unterhalb der Dachrinne
- Nischen und Spalten im Mauerwerk
- Blechverkleidungen und Dachschindeln der Dachgauben
- Rollokästen der Dachgauben
- Holzverkleidung am Wintergarten

Ausnahmen davon sind nur unter Begleitung einer Fachperson zulässig. Der Rückbau ist per Hand ohne Einsatz großer Maschinen durchzuführen.

5. Sollten Fledermäuse gefunden werden, ist eine Fachperson hinzuzuziehen, die die Tiere bergen und versorgen kann.

6. Zur Kompensation entfallender Quartier- oder Brutplatzstrukturen sind künstliche Gebäudequartiere und Brutkästen anzubringen:

- 4 Fledermaus-Flachkästen z. B. Typ „Fledermaus Passaden Ganzjahresquartier" oder vergleichbar an benachbarten Fassaden in ausreichender Höhe und Süd- oder Ostexposition
- 2 Nistkästen für Nischenbrüter (ovales Flugloch 30 x 50 mm)
- 1 Nistkasten für Sperlinge

Die Quartiere und Kästen sind lagegenau zu dokumentieren und mindestens 10 Jahre zu warten.

7. Die Bestandsbäume sind während der Baumaßnahme fachgerecht mittels Baumschutzzaun bzw. Stammschutz zu kennzeichnen und zu schützen.

8. Die Baumaßnahme ist von einer baumfachlichen Baubegleitung zu begleiten.

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 Gebäudeenergiegesetztes hinaus geht, wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen regenerative Energien über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus zu erzeugen/nutzen.

2. Baugrund
Bei Kenntnis der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen für die Gründung, Bebaubarkeit sowie Versickerung und Wasserhaltungsmaßnahmen wird auf das Baugrundgutachten von dem Büro Geoplan vom 13.11.2025 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

3. Stellplatzsatzung
Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Landshut. Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und auf dem Grundstück nach Anzahl und Lage darzustellen. Die nach der zum Zeitpunkt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans gültige Stellplatzsatzung vom 07.10.2025 wird für die Ermittlung der Stellplätze nach beiliegender Anlage zugrunde gelegt.

4. Versiegelungsverbotssatzung
Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung über das Verbot von Bodenversiegelung (Versiegelungsverbotssatzung - VVS) in ihren jeweils geltenden Fassungen maßgebend.

5. Versickerung
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.

6. Hochwasserschutz
Das Planungsareal befindet sich nicht im Überschwemmungsbereich für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ100) und für ein Extremhochwasser (HQextrem) der Isar.

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

8. Niederschlagswasserableitung
Anfallendes Niederschlagswasser soll in Anlehnung an § 55 Abs. 2 WHG vor Ort auf dem eigenen Grundstück versickert werden, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll möglich. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, ist das anfallenden Niederschlagswasser zu puffern und gedrosselt in den Mischwasserkanal rückstaufrei einzuleiten.
Für die hierzu dann zu errichtenden privaten Regenrückhaltungen (Retention) mit Ablaufdrosselung werden folgende Parameter festgesetzt:
Retentionsvolumen: mind. 15 ltr/m2 versiegelter einzuleitender Fläche.
Gemäß den hydraulischen Berechnungen des Integralen Sturzflutrisikomanagement-Konzeptes (SRMK) der Stadt Landshut sind die Flurstücke im Umgriff des Bebauungs-planes Nr. 00-IIIc bei einem hundertjährlichen Niederschlagsereignis (N100) teils erheblich von einstaueindem Starkregenabfluss betroffen.
Badstr. Haus-Nr. 16 ist nach den hydraulischen Berechnungen derzeit nicht von Einstau bei einem N100 betroffen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass durch die geplanten Maßnahmen keine zusätzliche Betroffenheit durch Starkregenereignisse entsteht (vgl. § 5 WHG). Die Neubebauung sollte grundsätzlich in starkregenangepasster Bauweise geplant und ausgeführt werden. Bei den geplanten Maßnahmen muss zudem sichergestellt werden, dass es dadurch zu keiner Verschlechterung der Abflusssituation für Nachbargrundstücke (vgl. § 37 WHG) kommen kann.

9. Wasserrecht
Der Umgriff des Bebauungsplanes grenzt an die Kleine und Große Isar an, Gewässern I. Ordnung im Eigentum des Freistaates Bayern vertreten durch das WWA LA.
Aufgrund der Lage des bestehenden Gasthauses zur Insel im 60 m - Bereich zur Großen Isar und der geplanten Bebauung im gleichen Umgriff ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren notwendig.

10. Wasserhaltung
Im Zuge der Baumaßnahmen können Bauwasserhaltungen notwendig werden. Zugehörige Antragsformulare sind bei der Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz oder auf der Internetseite der Stadt Landshut (http://www.landshut.de) erhältlich.

11. Leitungsanlagen
Im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut und der Telekom. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Umverlegungen werden nicht notwendig.
Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Februar 2013) zu beachten.
Die Versorgungsleitungen müssen stets zugänglich sein, und es ist ein Schutzstreifen von mindestens 2 Metern links und rechts der Leitungsachse einzuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine Gebäude oder andere Bauten errichtet werden, die den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen könnten. Dies gilt auch für temporäre Einrichtungen wie fliegende Bauten, Materiallager oder Bau-Container. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Gas und Wasser zu stellen.

12. Immissionsschutz
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. Photovoltaikanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den maßgeblichen benachbarten Immissionsorten keine erheblichen Belästigungen durch Lichtimmissionen (z.B. Blendwirkung) auftreten (Hinweis: Die Blendwirkungen können durch geeignete Modulausrichtung, Modulneigung und/oder Fabrikat der Module (reflexionsarm) beeinflusst bzw. gewährleistet werden. Die Beurteilung der Blendwirkung erfolgt nach dem „Hinweis zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012).

13. 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 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.

14. Baudenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Im Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 00-4 befinden sich keine Baudenkmäler.
In der näheren Umgebung des Planungsgebietes sind die folgenden Baudenkmäler vorhanden:
- Badstraße 3. Ehem. Schleifmühle, 1878-1978 sog. Rauchensteiner Säge, zweigeschossiger Satteldachbau mit Mittelrisalit, Mitte 19. Jh.
- Badstraße 4. Stadel, freistehender, dreigeschossiger, geschlemmter Backsteinbau mit Satteldach, im Kern wohl noch 16. Jh.

Das gesamte Areal liegt zudem im Ensemble „Altstadt Landshut".
Für jede Art von Veränderungen an den sich im angrenzenden Umfeld befindenden Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

15. Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)
In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:
- D-2-7438-0030 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Landshut.
- D-2-7438-0415 Untertägige Teile der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Landshut mit Toren, Türmen und vorgelagerten Gräben.

Auf dem Planungsgebiet selbst befinden sich keine Bodendenkmäler. Diese sind auch durch die in der Vergangenheit durchgeführten Auskofferungen nicht zu erwarten.

16. 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 Drainagegießring pro Baum zu versehen. Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung von nicht standortgenau als zu pflanzen oder zu erhalten festgesetzten Bäumen ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) in seiner jeweils geltenden Fassung möglich.

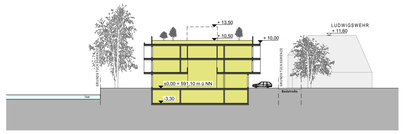
17. Pflanzliste
Es sind ausschließlich Obstgehölze, Laubbäume und Hecken gemäß Artenliste (siehe Festsetzungen) zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand von Bepflanzungen ist einzuhalten.

18. Vorsorgender Bodenschutz - Verwertung und Entsorgung von Oberboden
Durch die jahrzehntelange Versiegelung nahezu des gesamten Umgriffs ist im außerhalb der Baumschutzbereiche nicht von kulturfähigen Ober- und Unterböden auszugehen. 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.

19. Vorsorgender Bodenschutz - Erdarbeiten
Alle Erdarbeiten bzw. Bau- und Eingriffsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Erd-/Grabarbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen des Bodens erfolgen können. Bodenverdichtungen auf (zukünftigen) unversiegelten Flächen sind durch entsprechende Maßnahmen nach DIN 16639 und DIN 18915 zu vermeiden. Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen bei abgetrocknetem Bodenzustand sachgerecht wieder aufzulockern. Die Lockerungsmaßnahmen und eine ggf. notwendige Zwischenbewirtschaftung sind fachgerecht zu planen. Beim Wiedereinbau des Bodens auf allen Freiflächen ist darauf zu achten, dass das Bodenmaterial schichtkonform und ohne Verdichtung entsprechend Tabelle 2 DIN 19639 eingebracht wird. Die Verfestigung hat für alle Freiflächen durch Andrücken zu erfolgen (kein Rütteln oder Walzen).

20. Nachsorgender Bodenschutz – Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

E: HINWEIS DURCH SCHEMASCHNITT



Schemaschnitt A-A — Massstab 1:500

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom_____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. __ am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung von _____ hat in der Zeit vom_____ bis _____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Der Bebauungsplan wurde als Entwurf am _____ vom Stadtrat gebilligt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis_____ beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom_____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

7. Der Bebauungsplan wurde als Entwurf am _____ vom Stadtrat erneut gebilligt.

8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis_____ erneut beteiligt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

10. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Landshut, den _____

Oberbürgermeister (Siegel)

11. Ausgefertigt

Landshut, den _____

Oberbürgermeister (Siegel)

12. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGBort
üblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachunghingewiesen.

Landshut, den _____

Oberbürgermeister (Siegel)

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 Planunterlage: 30.04.2026

Landshut, den 16.10.2020
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

geändert am: 17.07.2026

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 Artikel 5 G zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie zur Änd. des BauGB und des BImSchG vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist, erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 00-4

"Gasthaus Insel"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfes

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

Ludwig - Kienitz
Amtsleitung

Landshut, den .....
Referat Bauen, Infrastruktur, Klima und Umwelt

Doll
Ltd. Baudirektor

ENTWURFSAUSFERTIGUNG