

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB (Zustimmung - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.06.2020 (BGBl. I S. 1728) und Art. 23 der Gemeinschaftsverordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.06.1968 (BGBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 351) erweist die Stadt Landshut die Satzung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 09-49-2

"Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße - an der Fußwegverbindung"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORUNGSPLAN
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes
 Landshut, den 04.12.2020
 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
 Baureferat
 Geheimer Amtseleiterin
 Ldt. Baudirektor

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am 17.03.2017 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 9 am 27.03.2017 bekanntgemacht.

Landshut, den 04.12.2020
 Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am 20.05.2020 gebilligt und hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2020 bis 03.07.2020 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 17 am 08.06.2020 bekanntgemacht.

Landshut, den 04.12.2020
 Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am 27.11.2020 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Landshut, den 04.12.2020
 Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
 Landshut, den 04.12.2020
 Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauVO)
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	3.1 Baugrenze
2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 13a 1 und 16 BauVO)	3.2 Baulinie
2.1 Urbanes Gebiet (MU)	3.3 g geschlossene Bauweise
Zulässig sind ausschließlich Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauVO, mit Ausnahme von Betrieben des Bergwerkgewerbes und Bodeifen. Einzelhandelsbetriebe sind nur gem. C.1.4 zulässig. Von den nach § 6a Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur Tankstellen zulässig.	4 Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 6 BauGB)
2.2 Kennzeichnung Teilbaufläche z.B. 2	4.1 Straßenverkehrsflächen
2.3 Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern z. B. III	4.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
2.4 Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. 4 bis 6	4.3 öffentlicher Fußweg
2.5 Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 7	4.4 öffentlicher Fuß- und Radweg
2.6 EG, GD	4.5 Eigentümerversammlung
2.7 EG+1.OG, GD	4.6 Einfahrt
2.8 EG+1.OG, GD	4.7 Einfahrt/Ausfahrt ausschließlich in diesem Bereich zulässig
2.9 EG+1.OG, GD	5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 6 BauGB)
2.10 EG+1.OG, GD	5.1 private Grünfläche, nicht einträufbar
2.11 EG+1.OG, GD	5.2 Straßenbegleitgrün (öffentlich)

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 bestehende Grundstücksgrenzen	6 Richtfunktrecken mit Schutzbereichen (vgl. D. Hinweise durch Text, Nr. 11)
2 Schnittfläche z.B. 1-1	7 vorhandener Baum außerhalb des Geltungsbereichs
3 Flurstücknummer	8 bestehende Treppenanlage
4 bestehendes Gebäude	9 Barrierefreie Wegeverbindung siehe D.15
5 bestehende Überdachung/Passage/Arkade in Teilbereich 3, geplant in Teilbereich 1	10 Fahrtrichtungsfehl

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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 351), und der BauVO (i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In der Teilbaufläche 1 ist bei jedem Bauvorhaben mind. 20% der realisierten Geschossfläche für den Wohnungsbau über dem 1. OG einer Wohnung vorzubehalten, die so zu errichten ist, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumbereitstellung gefördert werden konnte.

1.2 Es ist eine GRZ von 1,0 zulässig.

1.3 In der Teilbaufläche 2 sind keine Büro- und Aufenthaltsflächen zulässig. Davon ausgenommen ist der bei A.2.7 gekennzeichnete Innenbereich mit einer max. Breite von 10 m.

1.4 Bei Einzelhandelsbetrieben sind nur folgende Sortimente zulässig:
 - Nahrungsmittel und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)
 - Reformwaren
 - Apotheken
 - Drogeriewaren
 - Schenkwaren
 - Zeitschriften
 Weitere Sortimente können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.

2 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Gestaltung
 Öffliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

2.1 Private Verkehrsflächen und Stellplätzeflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. Rasen, Pflaster, Asphalt, Beton, Kies, etc.) herzustellen. Für den Eigentümer sind zusätzlich Mastbäume und Einstreuden zu kieseln. Asphaltbelag ist zulässig.

2.2 Private Stellplätze sind ausschließlich in der Teilbaufläche 2 zulässig sowie im EG und 1. OG der Teilbaufläche 3 in einem Abstand von mind. 5m von der Nordfassade und in der Teilbaufläche 3 unterhalb der Inneren Münchener Straße. Zufahrten zu privaten Stellplätzen sind ausschließlich in der unter A.4.2 festgesetzten Besondere Nutzung.

2.3 Im EG und im 1. OG der Teilbaufläche 1 können private Stellplätze mit einem Abstand von weniger als 5m von der Nordfassade zugelassen werden, wenn die Nordfassade so gestaltet wird, dass die Stellplätze als Parkdeck optisch nicht erkennbar ist.

2.4 Tiefgaragen und Parkdeckaufgänge/-abgänge sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

2.5 Auf den Dachflächen der Teilbaufläche 2 ist pro angefangene 200 m² ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen und mit mind. 0,75 m starken gefestigten Bodenaustragschicht (Zusammensetzung der Vegetationsdecke gemäß FLI-Richtlinien) und zusätzlich einer Drainschicht von max. 6 cm fachgerecht aufzubauen.

2.6 Werden innerhalb der Teilbaufläche 2 Stellplätze ebenerdig errichtet, so ist pro begonnene 5 Stellplätze ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

2.7 Die Nordfassade der Teilbaufläche 1 ist zu untergliedern durch eine Änderung der Fassadenfarbe und eine unterschiedliche Gestaltung von Fassadenöffnungen. In der Gestaltung ist zu erfolgen, dass die jeweilige Grenze zwischen zwei Einzelelementen und an der Stelle von Änderungen bei der Anzahl von Geschossen, spätestens aber nach einer Fassadenlänge von 45m. An den Stellen der Untergliederung sind zusätzlich zulässig vertikale Fugen in einer Breite von max. 50cm und einer Tiefe von max. 50cm.

D: HINWEISE DURCH TEXT

1 Niederschlagswasser
 Bei Neubausbauten (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei Niederschlagswasseranlagen (Voll- oder Teilsystemen) sind die Anforderungen an die Wassereinführung in den Kanalsystemen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung oder einer anderen, gleichwertigen, Möglichkeit zu gewährleisten. Die Anforderungen an die Wassereinführung sind in der Anlage 1 des Entwässerungsplans (EVP) festzusetzen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG des BayVO, der NIV/IVV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TR 450, DWA 153, DWA 154, DWA 155) zu beachten. Die Entwässerung ist so zu gestalten, dass die Anforderungen an die Wassereinführung in den Kanalsystemen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erfüllt sind. Die Entwässerung ist so zu gestalten, dass die Anforderungen an die Wassereinführung in den Kanalsystemen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erfüllt sind.

2 Baugrund
 Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen für die Bebauung sind für jedes Bauvorhaben empfohlen, ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

3 Wasserhaltung
 Im Zuge der Baumaßnahme können Wassereinführungen notwendig werden. Diese sind vorab bei der Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umwelttechnik zu beantragen. Antragsformulare sind dort oder auf der Internetseite der Stadt Landshut (<http://www.landshut.de>) erhältlich.

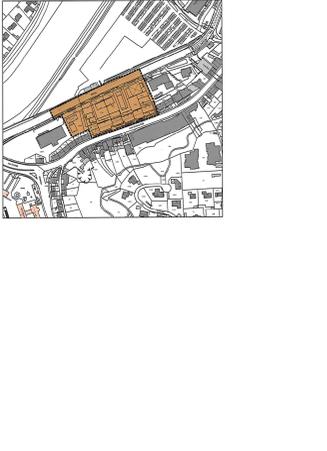
4 Grundwasser
 Wegen der Nähe zur Isar ist mit zeitweil提高en Grundwasserständen, im Bereich der Wittstraße auch bis nahe an die Geländeoberfläche, zu rechnen. Es wird daher empfohlen, Keller sowie unterirdische Gebäude auszubausen und in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten. Auf den Einbau und Betrieb von Heizverbraucheranlagen soll möglichst verzichtet werden. Sollten dennoch Heizverbraucheranlagen eingebaut werden, sind die Lagerbehälter auf dem Gelände zu errichten und gegen Aufschwimmen zu sichern. Außerdem wird empfohlen, im Keller keine Aufenthaltsräume oder weitere hochwasserempfindliche Einrichtungen vorzunehmen. Bestandsbauten sollen so weit wie möglich entsprechend den oben genannten Empfehlungen nachgerüstet werden.

5 Leitungsanlagen
 Im Geltungsbereich befinden sich Leitungsanlagen der Deutschen Telekom, der Vodafone Kabel GmbH und der Stadtwerke Landshut. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bauarbeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdachungen nicht entfernt werden. Sollten neue oder Umverlegungen von Anlagen notwendig sein, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Bauarbeiten ist das Merkmal über Bestands- und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten. Im Falle der Abbrüche oder Umbaus von Bestandsbauten ist spätestens 6 Wochen vor Beginn der Abbruch- oder Umbauarbeiten bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Umlegung oder Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusskästen Gas und Wasser zu stellen.

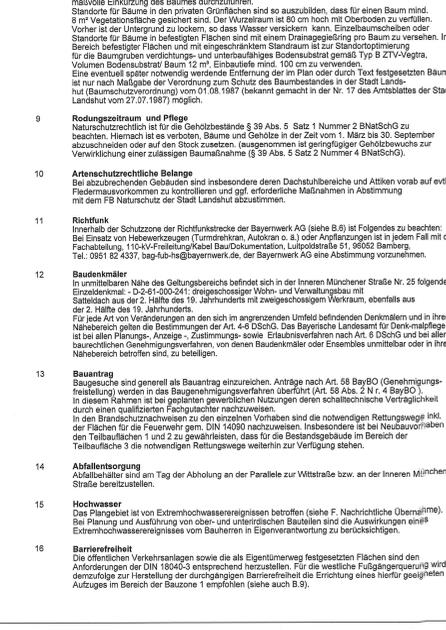
6 Energie
 Zur Förderung der Energieeffizienz sind insbesondere auf die Energieeffizienzverordnung (EnEV) und die Erneuerbare-Energien-Wärmegesetze (EEHV) in der jeweils gültigen Fassung hinzuweisen. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch (erneuerbare Energien) der Wärmeversorgung im gesetzlichen geforderten Umfang genutzt werden. Das Energieeffizienz-Zertifikat ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungsplanung der Stadt Landshut (EVP) vorzulegen.

7 Erdwärmehelz/Verbraucheranlagen
 Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizverbraucheranlagen wird auf die Anlagepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayVO und die ggf. notwendige Antrags- und Profildaten gemäß Anlageverordnung hingewiesen.

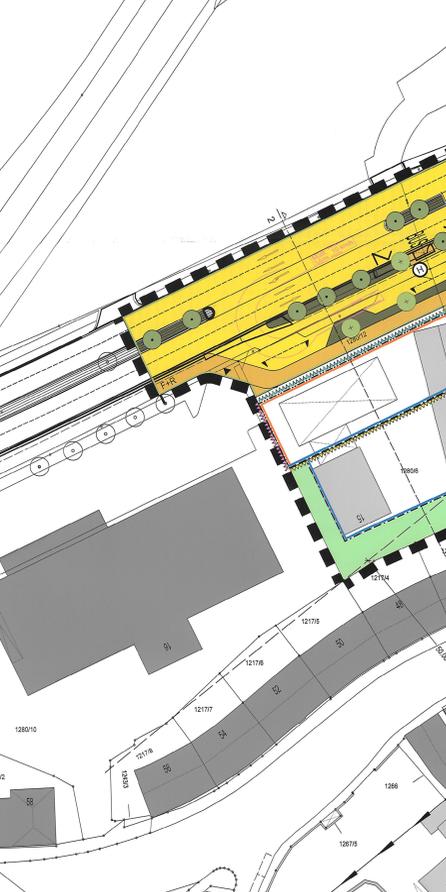
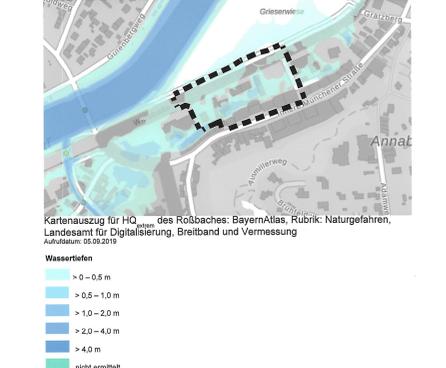
ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



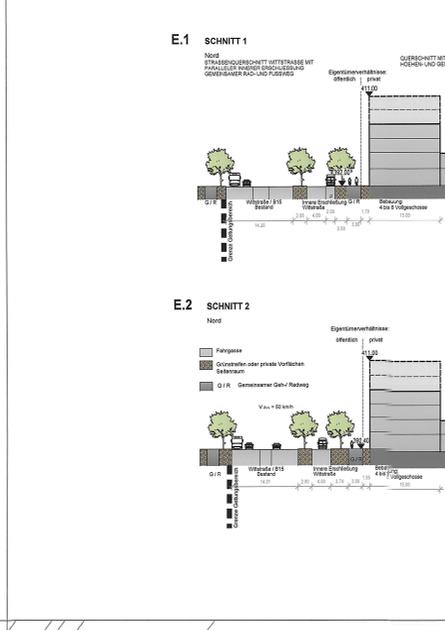
E: HINWEISE DURCH SCHEMASCHNITTE M 1:500



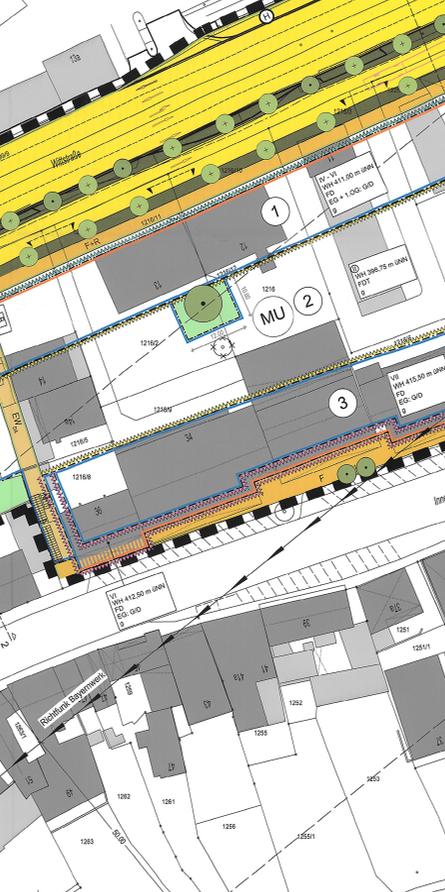
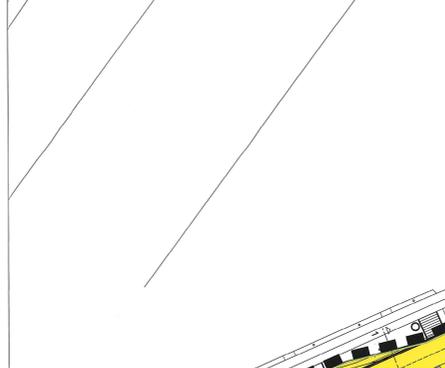
F: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



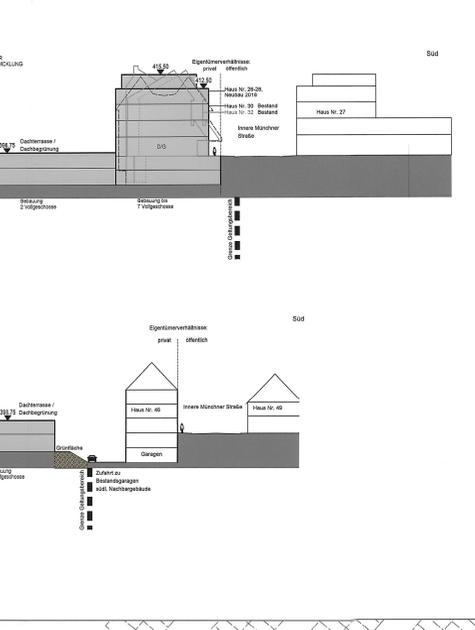
G: HINWEISE DURCH SCHEMASCHNITTE M 1:500



H: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



I: HINWEISE DURCH SCHEMASCHNITTE M 1:500



J: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

