

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 1 Planzeichenverordnung - PlanZV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.06.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Baordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

# BEBAUUNGSPLAN NR. 01-52/6b

"Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich West"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

- EINFACHER BEBAUUNGSPLAN -

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den ..... Baureferat  
Landshut, den ..... Baureferat  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Pfänger  
Stv. Amtsleiter  
Doll  
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Aufstellung 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

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am ..... 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 ..... 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 Abs. 2 BayBO am ..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den .....

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

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes

Baugrenze

Baulinie

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

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

zu erhaltender Baum

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

## Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WE max. Anzahl der Wohneinheiten

## B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Einzeldenkmal

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4 § 9 Abs. 6 BauGB)

Bestandsgebäude

Nebengebäude

16

Hausnummer

Baumbestand; Entfernung nach Maßgabe der Baumschutzverordnung zu beurteilen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Hinweis durch Text Ziff. 9 entsprechend anzuwenden)

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), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1.

**Immissionsschutz**  
Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel 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:  
Immissionsorte: 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.

**Erhalt von Gehölzen**  
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 wiederherzustellen.
- 2.1

**Außerhalb Flächen mit Bindungen f. Bepflanzungen u. f. die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern**  
Ersatzpflanzungen gem. vorstehender Ziff. 2 sind in der gleichen Art, Stammumfang mind. 16-18cm in der Qualität 3x verpflanzt an derselben Stelle nachzupflanzen. Dabei sind Obstbäume als Hochstamm (Kronenansatz mind. 160cm) an derselben Stelle nachzupflanzen.
- 2.2

**Innerhalb Flächen mit Bindungen f. Bepflanzungen u. f. die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern**  
Ersatzpflanzungen gem. vorstehender Ziff. 2 sind in der gleichen Art, Stammumfang mind. 16-18cm in der Qualität 4x verpflanzt an derselben Stelle vorzunehmen. Blut-Buchen - *fagus sylvatica* var. *purpurea* - sind in der gleichen Baumart, Stammumfang mind. 20-25cm nachzupflanzen. Obstbäume sind entsprechend vorstehender Ziff. 2.1 nachzupflanzen.

## D: HINWEISE DURCH TEXT

1.

**Energie**  
Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden. Das Energiekonzept der Stadt Landshut in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
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 öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz zu beantragen. Antragsformulare sind dort oder auf der Internetseite der Stadt Landshut (<http://www.landshut.de>) erhältlich.
5.

**Leitungsanlagen**  
Im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut und der Deutschen Telekom. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bauläufigkeiten 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.
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.

**Baudenkmäler**  
Im Planungsgebiet sind als Baudenkmäler das Ensemble Altstadt Landshut (E-2-61-000-1), die Nikola-Apotheke an der Seligenthaler Straße 2 (D-2-61-000-498), die Villen am Bismarckplatz 15 u. 16 (D-2-61-000-153 bzw. -154), die Wohn- und Geschäftshäuser am Bismarckplatz 19 u. 21 (D-2-61-000-155 bzw. -156) sowie der ehem. Gasthof Münster an der Inneren Regensburger Straße 1 (D-2-61-000-444) verzeichnet. Für jede Art von Veränderungen an den sich im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld befindenden Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
8.

**Bodendenkmäler**  
Im Planungsgebiet sind untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Landshut als Bodendenkmal Nr. D-2-7438-0030 verzeichnet. Daher bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen 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 Bodendenkmäler 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**  
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 der im Plan oder durch Text festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 (bekannt gemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich.
10.

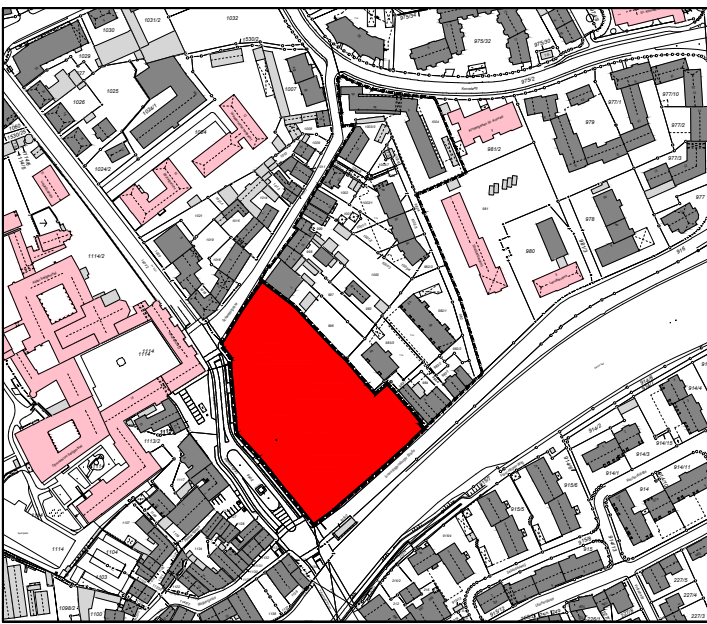
**Neupflanzungen**  
Bei Neupflanzungen sind ausschließlich heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken, abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten.

11.

**Versickerung**  
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFriV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.
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. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen 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, 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.

## ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



Maßstab 1 : 500  
Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!  
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.05.1990 (BGBl. I S. 132)

Stand der Planunterlage: 03 - 2018 -

Landshut, den 21.07.2017  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

geändert am: 19.07.2019