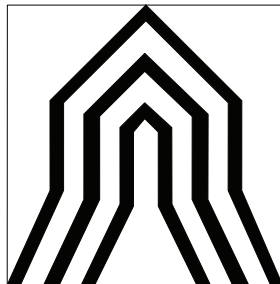


**Stadt  
Landshut**

AMT FÜR  
STADTENTWICKLUNG  
UND STADTPLANUNG



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 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 09-49-2**

**"Zwischen Innerer Münchener Straße und  
Wittstraße - an der Fußwegverbindung"**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

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

Landshut, den .....  
Baureferat

Reisinger  
Bauoberrat

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

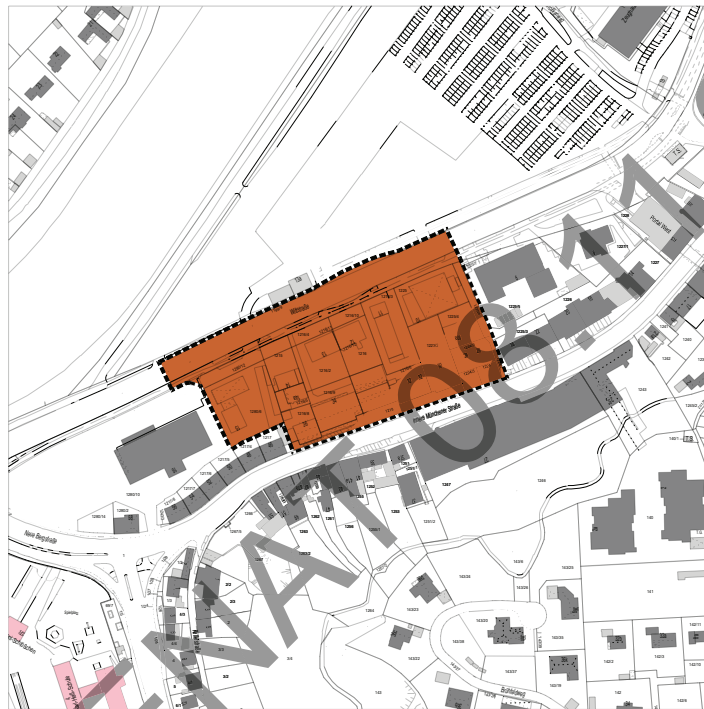
Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

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.

# ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



# A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## 1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)

2.1



Urbanes Gebiet  
(§ 6a BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauNVO, mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Bordellen. Von den nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur Tankstellen zulässig.

2.2



Kennzeichnung Teilbaufläche z.B 2

2.3

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern

z. B. II

Vollgeschosse zwingend, z.B. 2

z. B. IV - VI

Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. 4 bis 6

z. B. VII

Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 7

2.4

WH 411,00m üNN

Wandhöhe, gemessen in m über Normalnull, z.B. 411,00m üNN in den Teilbauflächen 1 und 3 als maximale Wandhöhe, in der Teilbaufläche 2 als genaue Wandhöhe

2.5

EG: G/D

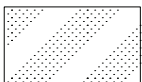
In den Erdgeschossen sind nur Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig

2.6

EG+1.OG: G/D

In den Erdgeschossen sowie in 1. Obergeschossen sind nur Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig

2.7



Büro- und Aufenthaltsräume zulässig (gilt nur für die Teilbaufläche 2)

## 3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

3.1



Baugrenze

3.2



Baulinie

3.3

g

geschlossene Bauweise

## 4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1



Straßenverkehrsflächen

4.2



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.3



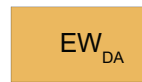
öffentlicher Fußweg

4.4



öffentlicher Fuß- und Radweg

4.5



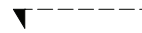
Eigentümerweg: Fußweg auf Dachebene in Teilbaufläche 2 sowie überbaut in Teilbaufläche 1 zulässig

4.6



Einfahrt

4.7



Einfahrt/Ausfahrt ausschließlich in diesem Bereich zulässig

## 5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1



private Grünfläche, nicht einzäunbar

5.2




Straßenbegleitgrün (öffentlich)

## 6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)


6.1  zu pflanzender Baum


6.2  zu erhaltender Baum


6.3  zu entfernender Baum

## 7 Umgrenzung der Flächen besonderer Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

7.1  Fassaden mit Immissionsschutzauflagen gem. C.4.2, C.4.4 und C.4.6

7.2  Fassaden mit Immissionsschutzauflagen gem. C.4.5

7.3  Fassaden mit Immissionsschutzauflagen gem. C 4.3 und C 4.7

## 8 Sonstige Planzeichen


(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

8.1 FD Flachdach, extensiv begrünt  
Dachneigung maximal 3 %

8.2 FDT Flachdach, Dachneigung maximal 3 %, begrünt gem. C.5.1.4, mit Ausnahme von Dachterrassen mit einer maximalen Größe von jeweils 20 m<sup>2</sup> und den gem. Art. 7 (2) BayBO erforderlichen Kinderspielplätzen


## B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

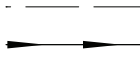
1  bestehende Grundstücksgrenzen


2  Schnittachse z.B. 1-1


3 3456/1 Flurstücksnummer


4  bestehendes Gebäude

5  bestehende Überdachung/ Passage/Arkade in Teilbereich 3, geplant in Teilbereich 1

6  Richtfunkstrecken mit Schutzbereichen (vgl. D: Hinweise durch Text, Nr.11)

7  vorhandener Baum außerhalb des Geltungsbereichs

8  bestehende Treppenanlage

9  Barrierefreie Wegeverbindung siehe D.16

10  Fahrtrichtungspfeil

# 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNVO 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 Wohnnutzung vorzubehalten, die so zu errichten ist, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.
- 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 laut A.2.7 gekennzeichnete Seitenbereich mit einer max. Bautiefe von 10 m.

## 2 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Gestaltung

Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 Abs.1 Nr. 1 BayBO

- 2.1 Private Verkehrsflächen und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Kies etc.) herzustellen. Für den Eigentümerweg sind zusätzlich Mastixbeläge und Einstreudecken zulässig, Asphaltbeläge unzulässig.
- 2.2 Private Stellplätze sind ausschließlich in der Teilbaufläche 2 zulässig sowie im EG und 1. OG der Teilbaufläche 1 in einem Abstand von mind. 5m von der Nordfassade und in der Teilbaufläche 3 unterhalb OK Innere Münchner Straße. Zufahrten zu privaten Stellplätzen sind ausschließlich in den unter Pkt. A.4.6 festgesetzten Bereichen zulässig.  
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 Nutzung als Parkdeck optisch nicht erkennbar ist.
- 2.3 Tiefgaragen- und Parkdeckaufgänge / -abgänge sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
- 2.4 Auf den Dachflächen der Teilbaufläche 2 ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen und mit mind. 0,75 m starken gefügestabilen Bodensubstratschicht (Zusammensetzung der Vegetationsschicht gemäß FLL-Richtlinien) und zusätzlich einer Dränschicht von max. 6 cm fachgerecht aufzubauen.
- 2.5 Werden innerhalb der Teilbaufläche 2 Stellplätze ebenerdig errichtet, so ist pro begonnene 5 Stellplätze ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.
- 2.6 Die Nordfassade der Teilbaufläche 1 ist zu untergliedern durch eine Änderung der Fassadenfarbe und eine unterschiedliche Gestaltung von Fassadenöffnungen. Die Untergliederung hat zu erfolgen an der jeweiligen Grenze zwischen zwei Einzelbauvorhaben 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.

## 3 Balkone

Außerhalb der Baugrenzen sind Balkone nur an der Nordfassade der Teilbaufläche 3 zulässig, wenn sie nicht mehr als 2,00 m vor die Außenwand vortreten, einzeln eine Breite von max. 4,50 m und in Summe eine Breite von max. der Hälfte der zugehörigen Gebäude-Fassadenlänge nicht überschreiten.  
In der Teilbaufläche 1 sind Balkone nur an den Südfassaden und innerhalb der Baugrenze zulässig.

## 4 Immissionsschutz

- 4.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.  
Hinweis: Bei der Dimensionierung der schalltechnischen Maßnahmen ist auf die jeweils aktuelle Bestandsituation abzustellen.

- 4.2 An den gemäß A.7.1 entsprechend gekennzeichneten Fassaden sind unzulässig:
- Öffenbare Fenster/Fenstertüren schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (im Sinne der DIN 4109) von Wohnungen
  - Dem Wohnen unmittelbar zugeordnete Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone).

4.3 An den gem. A 7.3 entsprechend gekennzeichneten Fassaden ist die Anordnung von offenen Fenstern/Fenstertüren grundsätzlich unzulässig.

4.4 Ausnahmen/Abweichungen der Festsetzung C 4.2 a) können zugelassen werden, wenn im Bauantragsverfahren durch einen qualifizierten Fachgutachter nachgewiesen wird, dass aus lärmschutztechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben.

Hinweis: Ausnahmen/Abweichungen für die Festsetzung C.4.2a) sind Schallschutzkonstruktionen wie hinterlüftete Vorbauten, verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, verglaste Vorbauten, Kastenfenster, Kaltloggien. Es ist diesbezüglich nachzuweisen, dass durch diese Schallschutzkonstruktionen gewährleistet wird, dass vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume (im Sinne der DIN 4109) der Verkehrslärmbeurteilungspegel von 64/54 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird.

4.5 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (im Sinne der DIN 4109) von Wohnungen sind mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, wenn vor sämtlichen Fenstern des jeweiligen Raumes während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) Verkehrslärmbeurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) vorliegen.

4.6 Schutzbedürftige Büroräume sind mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, wenn vor sämtlichen Fenstern des jeweiligen Raumes während der Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) Verkehrslärmbeurteilungspegel von mehr als 65 dB(A) vorliegt.

4.7 An den gem. A 7.3 entsprechend gekennzeichneten Fassaden sind Lüftungseinrichtungen mit Frischluftansaugung unzulässig.

4.8 In der Teilbaufläche 2 ist die Anordnung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (Gärten, Terrassen, Kinderspielflächen von Wohnanlagen oder vergleichbaren Außenwohnbereichen) nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. Wände, Verglasungen bei Balkonen/Loggien usw.) nachgewiesen werden kann, dass in der Mitte der Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Boden des jeweiligen Außenwohnbereichs) nicht überschritten wird.

4.9 Eine gewerbliche Nutzung von Außenbereichen (z.B. Terrassen, Balkonen) ist unzulässig.

4.10 Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen/Parkdecks sind so anzuordnen, so zu errichten und so zu betreiben, dass es bei der Anwohner- und Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe kommt. Die Tiefgaragen/Parkdecks haben den Stand der Technik zu erfüllen.

## 5 Grünordnung

5.1 Private Grünflächen

5.1.1 Für Bäume auf privaten Grünflächen sowie in der Teilbaufläche 2 sind folgende Arten zulässig: Gehölze 2. und 3. Ordnung:

- |                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| - Acer campestre             | Feld-Ahorn                       |
| - Acer cappadocicum          | Kolchischer Ahorn                |
| - Amelanchier lamarckii      | Kupfer-Felsenbirne               |
| - Carpinus betulus           | Hainbuche                        |
| - Sorbus aria                | Echte Mehlbeere                  |
| - Prunus serrulata in Sorten | Japanische Zierkirsche in Sorten |



- 5.1.2 Für alle unter Punkt A.6.1, C.2.4 und C.2.5 festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:  
Bäume als Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20.  
Für Bäume auf der Tiefgarage ist der Substrataufbau gemäß Punkt C.2.4 zu beachten.
- 5.1.3 Bei der Anlage von privaten Kinderspielflächen dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, die in der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit am 17. April 2000 als giftig gekennzeichnet wurden.
- 5.1.4 Bei jedem Bauvorhaben, das unter Einrechnung der Flächen gem. §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine GRZ von 0,8 überschreitet, sind die Flachdächer im Teilbereich 2 mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 45cm, einem 2-schichtigen Aufbau und einer gemischten Begrünung aus Wildstauden, Stauden und Gehölzen zu erstellen. Ansonsten sind Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10cm, einem 2-schichtigen Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu erstellen.
- 5.1.5 Die unter Punkt A.6.1, C.2.4 und C.2.5 festgesetzte Bepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen ist innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.
- 5.2 Öffentliche Grünflächen
- 5.2.1 Bäume entlang des öffentlichen Straßenraums an der Wittstraße sind mit der gleichen Baumart wie im Bestand zu ergänzen.
- 5.2.2 Für Bäume entlang der Gebäudefassaden an der Wittstraße ist jeweils eine schmalkronige, einheitliche Art der folgenden Arten zulässig:
- |                                     |                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| - Acer campestre 'Fastigiatum'      | Säulen-Feld-Ahorn                 |
| - Acer platanoides 'Columnare'      | Spitz-Ahorn 'Columnare'           |
| - Carpinus betulus 'Frans Fontaine' | Säulen-Hainbuche 'Frans Fontaine' |
| - Prunus serrulata 'Amanogawa'      | Säulen-Kirsche 'Amanogawa'        |
| - Sorbus aucuparia 'Fastigiata'     | Säulen-Eberesche 'Fastigiata'     |
- Als Pflanzqualität sind Hochstämme, 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm zu verwenden.
- 5.3 Erhalt von Gehölzen  
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 Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm an derselben Stelle nachzupflanzen.
- 5.4 Artenschutzbelange Gebäudebrüter  
Bestehende Nistgelegenheiten an Gebäudebeständen sind zu erhalten.  
Bei Neubaumaßnahmen ist eine gebäudebrüterfreundliche Fassadengestaltung wie folgt umzusetzen:  
Pro Neubau sind mindestens 4 geeignete Quartiere am oberen Rand der Fassaden anzubringen durch Einbau von Nistkästen (auf der Fassade oder als fassadenbündige Ausführung).

## 6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich fassadengebunden mit einer Größe von max. 5 m<sup>2</sup> pro Werbeanlage zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr unzulässig.



## D: HINWEISE DURCH TEXT

### 1 **Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll möglich. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers mit den Stadtwerken Landshut - Abwasser eine separate, gesonderte Regelung für eine Einleitung ins Kanalnetz zu treffen.

Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

Die Einleitung von Grund- Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

### 2 **Baugrund**

Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen für die Bebaubarkeit wird für jedes Bauvorhaben empfohlen, ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

### 3 **Wasserhaltung**

Im Zuge der Baumaßnahme 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.

### 4 **Grundwasser**

Wegen der Nähe zur Isar ist mit zeitweise hohen Grundwasserständen, im Bereich der Wittstraße auch bis nahe an die Geländeoberfläche, zu rechnen. Es wird daher empfohlen, Keller sowie unterirdische Bauteile auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen. Auf den Einbau und Betrieb von Heizölverbraucheranlagen soll möglichst verzichtet werden. Sollten dennoch Heizölverbraucheranlagen eingebaut werden, sind die Lagerbehälter auftriebssicher auszuführen und gegen Aufschwimmen zu sichern. Außerdem wird empfohlen, im Keller keine Aufenthaltsräume oder weitere hochwassersensible technische Einrichtungen vorzusehen. Bestandsgebäude sollten soweit möglich entsprechend den oben genannten Empfehlungen nachgerüstet werden.

### 5 **Leitungsanlagen**

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungsanlagen der Deutschen Telekom, der Vodafone Kabel Deutschland GmbH und der Stadtwerke Landshut.

Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Neu- oder Umverlegungen von Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

### 6 **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 gesetzlichen geforderten Umfang genutzt werden. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

### 7 **Erdwärme / Heizölverbrauchsanlagen**

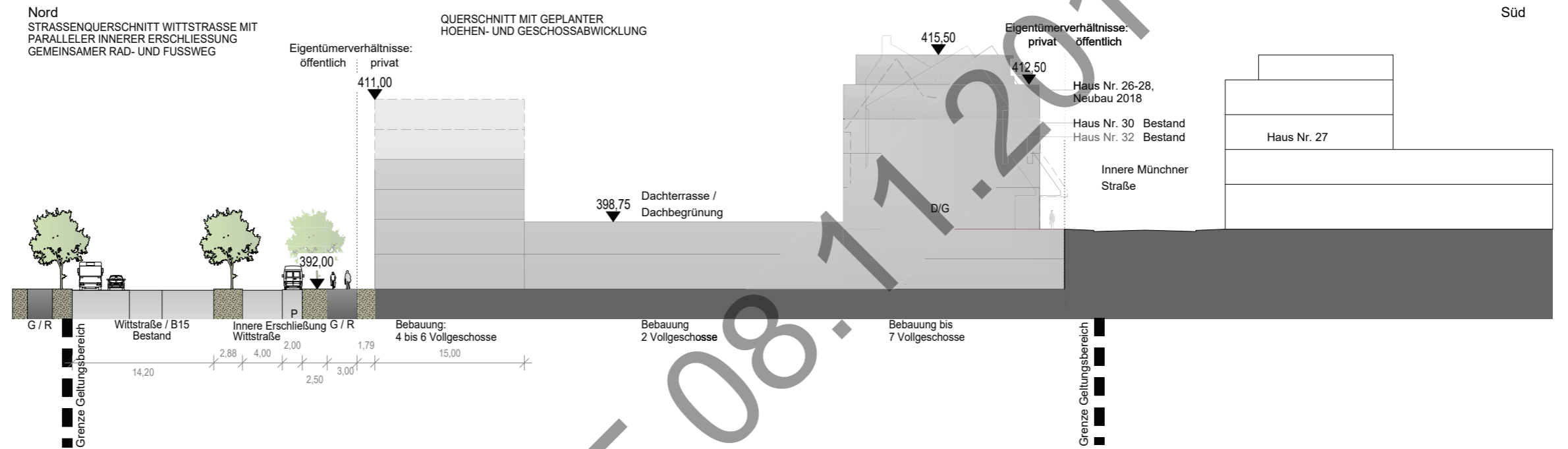
Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizölverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

- 8 **Baumstandorte und Baumschutz**  
Standorte für Bäume in den privaten Grünflächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m<sup>2</sup> 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. Im Bereich befestigter Flächen und mit eingeschränktem Standraum ist zur Standortoptimierung für die Baumgruben verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat gemäß Typ B ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat/ Baum 12 m<sup>3</sup>, Einbautiefe mind. 100 cm zu verwenden. 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.
- 9 **Rodungszeitraum und Pflege**  
Naturschutzrechtlich ist für die Gehölzbestände § 39 Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG zu beachten. Hiernach ist es verboten, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zusetzen. (ausgenommen ist geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung einer zulässigen Baumaßnahme (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BNatSchG).
- 10 **Artenschutzrechtliche Belange**  
Bei abzubrechenden Gebäuden sind insbesondere deren Dachstuhlbereiche und Attiken vorab auf evtl. Fledermausvorkommen zu kontrollieren und ggf. erforderliche Maßnahmen in Abstimmung mit dem FB Naturschutz der Stadt Landshut abzustimmen.
- 11 **Richtfunk**  
Innerhalb der Schutzzone der Richtfunkstrecke der Bayernwerk AG (siehe B.6) ist Folgendes zu beachten: Bei Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.) oder Anpflanzungen ist in jedem Fall mit der Fachabteilung, 110-kV-Freileitung/Kabel Bau/Dokumentation, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg, Tel.: 0951 82 4337, bag-fub-hs@bayernwerk.de, der Bayernwerk AG eine Abstimmung vorzunehmen.
- 12 **Baudenkmäler**  
In unmittelbaren Nähe des Geltungsbereichs befindet sich in der Inneren Münchener Straße Nr. 25 folgendes Einzeldenkmal: - D-2-61-000-241: dreigeschossiger Wohn- und Verwaltungsbau mit Satteldach aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts mit zweigeschossigem Werkraum, ebenfalls aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts.  
Für jede Art von Veränderungen an den sich im angrenzenden Umfeld befindenden Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 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.
- 13 **Bauantrag**  
Baugesuche sind generell als Bauantrag einzureichen. Anträge nach Art. 58 BayBO (Genehmigungsfreistellung) werden in das Baugenehmigungsverfahren überführt (Art. 58 Abs. 2 Nr. 4 BayBO). In diesem Rahmen ist bei geplanten gewerblichen Nutzungen deren schalltechnische Verträglichkeit durch einen qualifizierten Fachgutachter nachzuweisen.  
In den Brandschutznachweisen zu den einzelnen Vorhaben sind die notwendigen Rettungswege inkl. der Flächen für die Feuerwehr gem. DIN 14090 nachzuweisen. Insbesondere ist bei Neubauvorhaben in den Teilbauflächen 1 und 2 zu gewährleisten, dass für die Bestandsgebäude im Bereich der Teilbaufläche 3 die notwendigen Rettungswege weiterhin zur Verfügung stehen.
- 14 **Abfallentsorgung**  
Abfallbehälter sind am Tag der Abholung an der Parallele zur Wittstraße bzw. an der Inneren Münchener Straße bereitzustellen.
- 15 **Hochwasser**  
Das Plangebiet ist von Extremhochwasserereignissen betroffen (siehe F. Nachrichtliche Übernahme). Bei Planung und Ausführung von ober- und unterirdischen Bauteilen sind die Auswirkungen eines Extremhochwasserereignisses vom Bauherren in Eigenverantwortung zu berücksichtigen.
- 16 **Barrierefreiheit**  
Die westliche Fußgängerquerung zwischen Inneren Münchener Straße und Wittstraße ist in Teilbaufläche 1 gemäß DIN 18040 mindestens mit einem Aufzug barrierefrei auszuführen.

# E: HINWEISE DURCH SCHEMASCHNITTE M 1:500

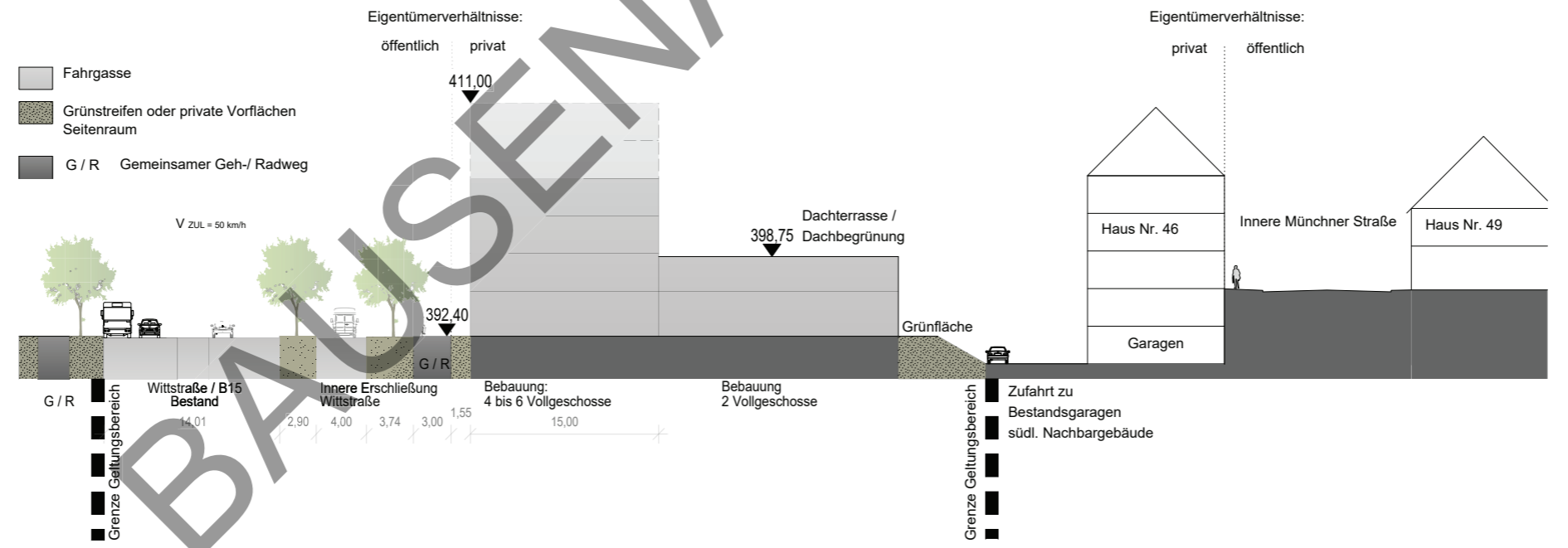
## E.1 SCHNITT 1

Nord  
STRASSENQUERSCHNITT WITTSTRASSE MIT  
PARALLELER INNERER ERSCHLIESSUNG  
GEMEINSAMER RAD- UND FUSSWEG



## E.2 SCHNITT 2

Nord





**F: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**



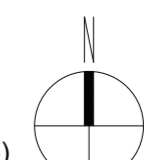
Kartenauszug für HQ des Roßbaches: BayernAtlas, Rubrik: Naturgefahren,  
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Aufrufdatum: 05.09.2019

**Wassertiefen**

- > 0 – 0,5 m
- > 0,5 – 1,0 m
- > 1,0 – 2,0 m
- > 2,0 – 4,0 m
- > 4,0 m
- nicht ermittelt



Maßstab 1 : 500  
Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!  
Längengänge und Höhenangaben in Metern!  
Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung i.d.F.  
der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)



Landshut, den 17.03.2017  
Amt für Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

geändert am 08.11.2019

Stand der Planunterlage: 07 - 2017