Stadt
Landshut

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 Art. 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) 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:

BAUSENAT 21.04.2020

BEBAUUNGSPLAN NR. 01-43

"Südlich Wagnergasse"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN
- Einfacher Bebauungsplan -

Für die Aufstellung des Entwurfes

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

Pflüger
Stv. Amtsleiter

Landshut, den .....
Baureferat

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. § 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.

BAUSENAT 24.04.2020

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)

GR	Grundfläche max. in m
TWH	Traufwandhöhe max. in m
WH	Wandhöhe max. in m (OK Artika)

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

Baulinie

Baugrenze

WE — maximale Anzahl der Wohneinheiten

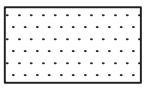
Az_1 — Anbauzone 1 (Balkone und Terrassen)

Az_2 — Anbauzone 2 (Balkone)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

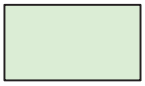
F+R — Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



private Verkehrsfläche

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

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

zu entfernender Baum

zu pflanzender Baum

zu erhaltender Baum

zu pflanzender Strauch

BAUSENAT 24.04.2020

Sonstige Festsetzungen

Firstlinie

SD — Satteldach

FD — Flachdach extensiv begrünt (0-3° Dachneigung)

Sonstige Planzeichen

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

TGa — Tiefgarage

▲▼ Tiefgaragenein-/ausfahrt

Höhenfestsetzung

BAUSENAT 24.04.2020

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1 — Flurstücksnummer

bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereiches

Rampe Rad- und Fußweg

Biotop Nr. 109

aufgeständerte Wegführung

1 — Parzellennummer

1 — Bestehende Hausnummern

Abbruch baulicher Anlagen

Bestehende Ufermauer

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 5 Abs. 5 und 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

E — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

E — Einzeldenkmal außerhalb des Geltungsbereiches

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

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. Dächer

1.1. Satteldächer

1.1.1. Als Deckungsmaterial der Satteldächer sind Ziegel oder Dachsteine in Naturrot zulässig.

1.1.2. Dachbelichtung
Die Belichtung der Dachräume ist grundsätzlich über Gauben sicher zu stellen, wobei deren Breite den Sparrenabstand nicht überschreiten darf.

1.1.3. Sonstige Dachelemente
Ausnahmsweise sind an der Stelle von Gauben kleinere Dachflächenfenster zulässig, sofern sie mit den Belangen der Denkmalpflege vereinbar sind**.** Dacheinschnitte im Sinne von Loggien sind nicht zulässig.

1.1.4. Dachüberstände
Satteldächer sind an Traufe und Ortgang ohne Dachüberstand auszuführen.

1.2. Flachdächer sind extensiv zu begrünen und mit einer Dachneigung von 0° bis 3° max. auszuführen.

2. Maximale Wohneinheiten

Parzelle	Hauptgebäude (Wagnergasse)	Rückgebäude
①	4	1
②	3	1
③	5	1
④	3	-

3. Immissionsschutz
Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel $L_{WA} \leq 50$ 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 im MI	tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr):	54 dB(A)
	nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr):	39 dB(A

BAUSENAT 24.04.2020

D: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Private Grünflächen

1.1 Eine Überbauung der privaten Grünflächen ist unzulässig. Die unbebauten Flächen dürfen an der Oberfläche maximal zu 10 % mit hellen Kies- oder Steinschüttungen überdeckt werden. Schwarze oder dunkle Kies- oder Steinschüttungen sind unzulässig.

1.2 Erschießungsflächen sind zu minimieren und mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

2. Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen sind offen (licht- und luftdurchlässig) herzustellen. Zur baulichen Einfriedung von Baugrundstücken sind ausschließlich Zäune aus Holzlatten oder Staketen, Metallzäune und Maschendrahtzäune zulässig. Maschendrahtzäune und Gabionenwände sind zu öffentlichen Flächen hin unzulässig. Einfriedungen haben eine Bodenfreiheit von mindestens 10cm einzuhalten. Sockel sind unzulässig. Bei Einfriedungen ist mindestens alle 6 Meter ein ebenerdiger Durchlass von mindestens 15 x 15 cm einzubinden. Als Einfriedungen sind weiterhin Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, Höhe max. 2m zulässig.

3. Pflanzgebot

3.1 Strauchpflanzungen und Gartenhecken sind nur mit Sorten gemäß Anlage 1 zulässig. Bevorzugt sollen heimische Arten verwendet werden.

3.2 Der zu planzende Baum in der privaten Verkehrsfläche ist als Acer campestre „Elsrijk“ (Feld-Ahorn) 3x verpflanzt, 16-18cm Stammumfang zu pflanzen.

3.3 Die durch Planzeichen festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen.

4. 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 festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe

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. 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.

3. Wasserdichte Bauweise

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

4. Leitungsanlagen

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

BAUSENAT 24.04.2020

5. Baudenkmäler

Im Planungsgebiet ist das Gebäude Wagnergasse 2, ein ehemaliges Handwerkerhaus (D-2-61-000-532) als Einzeldenkmal ausgewiesen und liegt zudem im Ensemblebereich Altstadt Landshut (E-2-61-000-1). Für jede Art von Veränderungen an den sich im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld befindenden Denkmälern und in ihrem Nahbereich, 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 Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

6. Bodendenkmäler

im Planungsgebiet sind untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde der Zisterzienserinnenabtei Seligenthal sowie untertägige Teile der Abteikirche St. Maria und der Afra-Kapelle. als Bodendenkmal Nr. D-2-7438-0353 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.

7. 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.

.

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

9. Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

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.

10. Altlasten

Das Grundstück FlurNr. 1138 der Gemarkung Landshut im Geltungsbereich wird im Altlastenkataster auf Grund der historischen Häuserchronik der Stadt Landshut geführt. Gemäß der genannten Häuserchronik befanden sich im Anwesen Wagnergasse 6 von 1659 - 1716 Weißgerber und von 1788 - 1859 Färber. Auf Grund dieser Nutzung besteht der Anfangsverdacht auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne der BBodSchG. Es ist Aufgabe des Bauherrn mögliche Nutzungskonflikte wegen etwaiger Bodenbelastungen im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung abzuklären.

BAUSENAT 24.04.2020

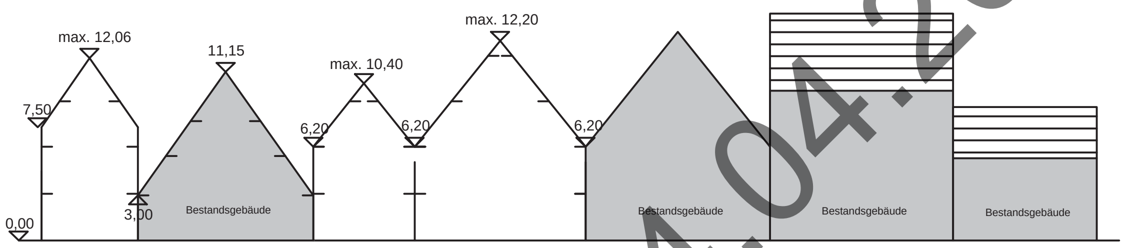
11. **Hochwasser**

Das Bebauungsplangebiet ist weder von einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ_{100}) noch von einem Extremhochwasserereignis (HQ_{extrem}) der Isar betroffen. Es befindet sich jedoch vollständig im 60 Meter-Bereich der Kleinen Isar, einem Gewässer 1. Ordnung. Neubauten bedürfen deshalb einer wasserrechtlichen Genehmigung im Sinne des Art. 20 Abs. 1 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG).

12. **Baugrund**

Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

E: FESTSETZUNGEN DURCH SCHNITT A - A

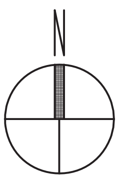


BAUSENAT 24.04.2020

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 2 500

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 (BGBI. I S.132)

Stand der Planunterlage: 01 - 2020



Landshut, den 24.04.2020
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

BAUSENAT 2
21.04.2020