

Stadt Landshut

Planung

Gewies · Rohde · Architekten

Entwurf

Landshut, den 24.04.2020

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:

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 00-34 "Südlich der Kirche St. Jodok - Bereich Sandnerhaus"

(Verfahren nach § 13a - Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den _____
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den _____
Baureferat

Pflüger
Stv. Amtsleitung

Doll
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Änderung 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

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am _____ gebilligt und hat gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 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.

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet, Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig
- 2.2 z.B. II+D Anzahl Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss als Vollgeschoss
- 2.3 GR z.B. 169 Grundfläche max. in m², z.B. 169 m²
- 2.4 GF z.B. 213 Geschossfläche max. in m², z.B. 213 m²
- 2.5  Anbauzone

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Baulinie

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  Private Verkehrsfläche
- 4.2  Eigentümerweg (beschränkt öffentlich gewidmet)
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie
- 4.4  Einfahrt Tiefgarage/Garage

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1  private Grünfläche

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  zu pflanzender Großbaum
- 6.2  Bestandsbäume zu erhalten
- 6.3  Bestandshecke zu erhalten
- 6.4  Hecke zu pflanzen
- 6.5  Bestandsgehölze zu fällen

7. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- 7.1  Standort Trafostation

8. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 21a BauBVO)

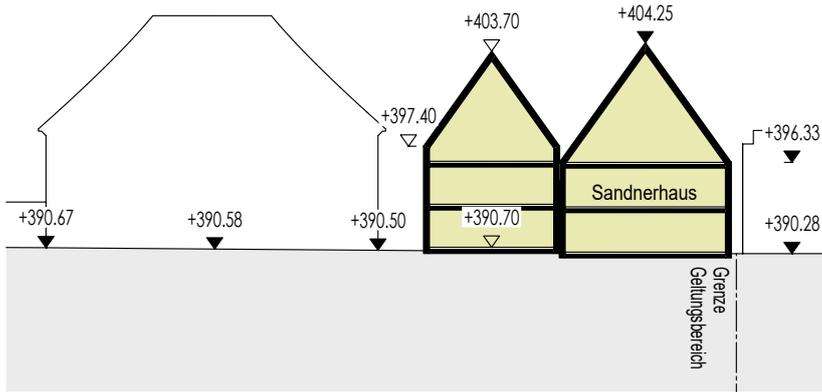
- 8.1  Umgrenzung
- 8.2 St Stellplatz
- 8.3 Ga Garage
- 8.4 TG Tiefgarage

9. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

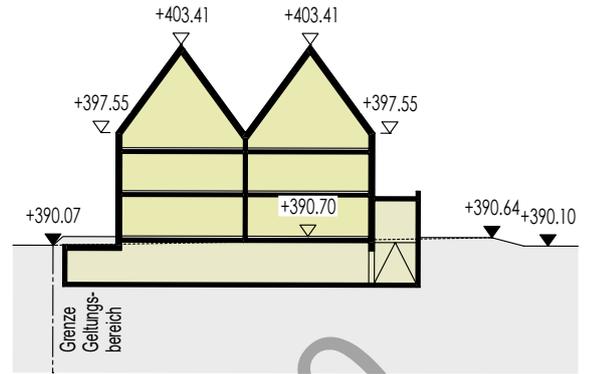
- 9.1  Satteldach mit Firstrichtung, Dachneigung 54°
- 9.2  Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

10. Festsetzungen durch Schnittzeichnungen

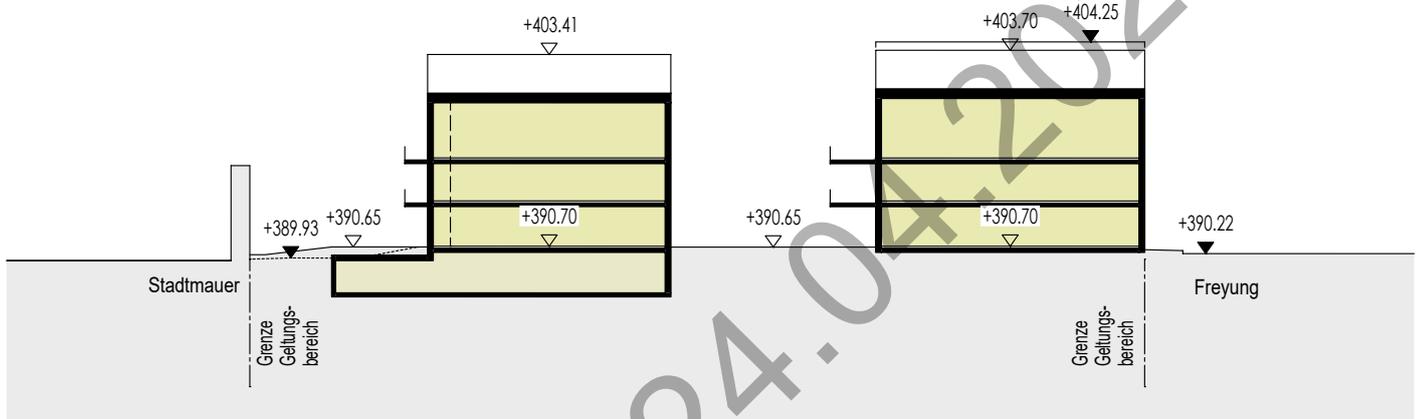
- +390.71
 ▼ Bestandshöhe, z.B. 390.71 üNN
 +397.40
 ▽ geplante Höhe, z.B. 397.40 üNN



Schnitt AA



Schnitt BB



Schnitt CC

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- z.B. 1162/3 Flurstücksnummer
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- Baudenkmal
- △ — △ Gebäudeschnitte
- ▨ Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 (Siehe Hinweise durch Text Ziff. 9)
- ▤ Außentreppe
- Wegeführung entlang der Stadtmauer, Breite ca. 3 m

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 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gem. Einschrieb im Bebauungsplan zulässig. Abweichend hiervon sind Fahrradstellplätze auch in den privaten Grünflächen zulässig.
2. Nebenanlagen
außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
3. Anbauzone
in den gem. Einschrieb im Bebauungsplan ausgewiesenen Anbauzonen sind jeweils 2 Terrassenüberdachungen im Erdgeschoss oder jeweils 2 Balkone im I. und II. Obergeschoss zulässig, sofern sie einzeln eine Fläche von 15 qm nicht überschreiten.
4. Immissionsschutz
Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel $LWA \leq 50$ 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 WA: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A); nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)
5. Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die bauliche Nutzung in Form des geplanten Lückenschlusses an der Freyung (Haus 1) und der geplanten rückwärtigen Neubebauung (Haus 2), ist nur nach Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für die Sanierung des Anwesens Freyung 627 ("Pension Sandner") zulässig.
6. Soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Die rückwärtige Neubebauung (Haus 2) ist ausschließlich als mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung förderbares Wohngebäude zu errichten.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserdichte Bauweise:
Es wird empfohlen, erdberührte Bauteile wasserdicht auszuführen. (z.B. weiße Wanne)
2. Erneuerbare Energien:
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 Form ist zu beachten.
3. Baugrundgutachten:
Es wird außerdem empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Baugrundgutachten anfertigen zu lassen.
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 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 Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Veränderungen an diesen Anlagen oder Umverlegungen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn (Telekom 4 Monate, Stadtwerke 4 Wochen im Voraus) 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. **Bodendenkmal:**
Im Planungsgebiet sowie im Nahbereich sind als Bodendenkmäler untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Landshut (D-2-7438-0030) sowie untertägige Teile der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Landshut mit Toren, Türmen und vorgelagerten Gräben (D-2-7438-0415) verzeichnet. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz umgehend der Stadt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
8. **Baudenkmal**
Im Planungsgebiet sowie im Nahbereich sind als Baudenkmäler insbesondere das Ensemble Altstadt Landshut (E-2-61-000-1), die Kath. Stadtpfarrkirche in der Freyung 592 (D-2-61-000-267), das ehem. Franziskanerinnenkloster Hl. Kreuz in der Freyung 630 (D-2-61-000-206), der kath. Pfarrhof St. Jodok in der Freyung 629 (D-2-61-000-205) und das Anwesen in der Freyung 627, genannt "Pension Sandner" (D-2-61-000-204) sowie der südöstlich verlaufende Abschnitt der mittelalterlichen Befestigungsanlage der Stadt Landshut verzeichnet. Die Denkmäler wurden entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass für jede Art von Veränderungen an den sich im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld befindenden Denkmälern und in ihrem Nähebereich die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG gelten. 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.
9. **Flächen für die Feuerwehr**
Die Benutzbarkeit von Flächen für die Feuerwehr ist auch während der Bauzeit zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gewährleisten. Eine Inanspruchnahme von öffentlichem Straßenraum zum Zwecke der Bausausführung bedarf vor Baubeginn der Genehmigung des Straßenverkehrsamtes.

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. **Private Grünflächen**
Pro 200 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der zweiten Wuchsklasse (Stammumfang 16 – 18 cm) oder ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Die durch Planzeichen als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzten Bäume werden hierbei berücksichtigt.
2. **Pflanzgebot**
Die gemäß der Nr. 1 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen.
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 festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzung wiederherzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken sind durch Hainbuchen - *carpinus betulus* - als Heckenpflanzen, 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150-175cm nachzupflanzen.

4. Beläge

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 Einstreu decken zulässig; Asphaltbeläge sind unzulässig.

5. Einfriedungen

Zulässig sind als Abgrenzung zum öffentlichen Raum Mauern, verputzt oder Sichtmauerwerk. Höhe max. 2,50 m über Gehweg. Zum Eigentümerweg und zwischen den Grundstücken sind sockellose Zäune (Bodenabstand mind. 15 cm) mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Zugelassen sind Zäune aus Maschendraht und senkrechter oder waagrechter Holzlattung. Bei Kombination von Hecke und Zaun sind die Hecken dem Zaun zum Eigentümerweg hin vorzupflanzen.

6. Tiefgarage

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mind. 0,60 m starken gefügestabilen Bodensubstratschicht (Zusammensetzung der Vegetationsschicht gemäß FLL-Richtlinien) einschließlich einer Dränschicht von max. 6 cm fachgerecht aufzubauen.

Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht einschließlich max. 6 cm Dränschicht auf mindestens 0,80 m zu erhöhen. Die Tiefgarage darf sich oberirdisch nicht im Gelände abzeichnen.

HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

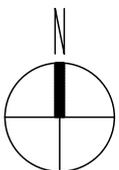
1. Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung: Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig 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.
2. Pflanzliste
Es sind ausschließlich heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken gemäß Artenliste (siehe Anhang zur Begründung), abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten.
3. 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.

4. 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.

ÜBERSICHTSPLAN



Lageplan 1:5000



Lageplan Massstab 1:500