

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) 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 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

# BEBAUUNGSPLAN NR. 01-43

"Südlich Wagnergasse"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN



Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den .....  
Referat Bauen und Umwelt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den .....  
Referat Bauen und Umwelt

Geiner  
Amtsleiterin

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. § 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 Art. 2 BayBO am ..... die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister


Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung 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

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

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 GR Grundfläche max. in m<sup>2</sup> (§ 19 BauNVO)

2.2 TH Traufwandhöhe max. in m über OK Verkehrsfläche in Verlängerung zur Gebäudemitte (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)


2.3 WH Wandhöhe max. in m über OK Verkehrsfläche in Verlängerung zur Gebäudemitte (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

2.4 FH Firsthöhe min./max. in m über OK Verkehrsfläche in Verlängerung zur Gebäudemitte

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstückflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1  Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

3.2  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.3  Anbauzone (Balkone und Terrassen) (§ 23 (5) BauNVO)

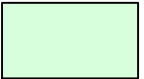
## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1  private Verkehrsfläche


## 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1  private Grünfläche

## 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses


(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)


6.1  Ufermauer OK mind. 390,88 m ü. NN

## 7. Flächen für das Anpflanzen bzw. Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1  zu entfernender Baum

7.2  zu pflanzender Baum mind. 3. Ordnung

7.3  zu pflanzender Strauch

## 8. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 und 22 BauGB)

8.1  Tiefgarage

8.2  Tiefgaragenein-/ausfahrt

## 9. Sonstige Festsetzungen

9.1 SD

**Satteldach**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

9.2 FD

**Flachdach begrünt**  
(0-3° Dachneigung)  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

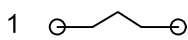
9.3 FD TD

**Flachdach begrünt oder als Dachterrasse (0-3° Dachneigung)**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. M. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

9.4 

**Firstlinie**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBo)

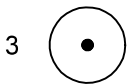
## B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

2 3456/1

Flurstücksnummer



bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereiches



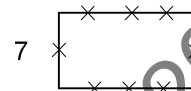
Biotop Nr. 109

5 

Parzellennummer



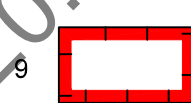
Schnitte



Abbruch baulicher Anlagen

8 

Einzeldenkmal  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



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

## C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

1. **Dächer** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1. Satteldächer

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

1.1.2. Dachbelichtung

Dachgauben sind als Schleppgauben in stehender Form mit einer Ansichtsbreite von max. 1,25 m einzuhalten. Vom Gaubenfirst zum Hauptfirst ist ein Mindestabstand von 1,50 m - senkrecht gemessen - einzuhalten. Als Mindestabstand der Gaube von der Giebelwand sind 3,00 m einzuhalten. Je Dachfläche sind zwei Einzelgauben zulässig.

- 1.1.3. **Sonstige Dachelemente**  
Dachflächenfenster und großflächige Dachverglasungen sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn zur Belichtung des Dachraumes keine Gauben verwendet werden. Dacheinschnitte im Sinne von Loggien sind nicht zulässig.
- 1.1.4. **Dachüberstände**  
Satteldächer sind an Traufe und Ortgang ohne Dachüberstand auszuführen.
- 1.2. **Dachbegrünung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Flachdächer (Dächer bis zu 3° Neigung) sind flächig (extensiv) zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen sowie bei der Anordnung von für Erholungszwecke nutzbare Freibereiche (z.B. Dachterrassen und -gärten, Spielbereiche).

**2. Belichtung innenliegender Gebäudeteile**  
Die Belichtung innen liegender Gebäudeteile durch Lichthöfe ist zulässig, sofern diese nicht im öffentlichen Straßenraum sichtbar ist.

**3. max. zulässige Wohnungen in Wohngebäuden**

Parzelle	Hauptgebäude (Wagnergasse) und Rückgebäude
①	6
②	4
③	6
④	4

**4. Immissionsschutz - Luftwärmepumpe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe 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)

**5. Immissionsschutz - Lichtemissionen** (§ 9 Abs. 1 BauGB)  
Bei der Beleuchtung von privaten Flächen sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden, deren Leuchtkegel in Richtung Boden ausgerichtet ist. Zulässig ist eine Beleuchtungsstärke von max. 5 Lux zu verwenden sind dabei Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie z.B. bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin)

## D: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 1. Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)  
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.
- 2. Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.

- 3. Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.1 Für Baumpflanzungen auf der TG muss ein gehölzspezifisch ausreichend dimensionierter, durchwurzelungsfähiger, Substratkörper (Substrat nach "ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten", kurz "ZTV-Vegtra-Mü") gewährleistet sein.
- 3.2 Die durch Planzeichen festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen.
- 4. Erhalt von Gehölzen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 BayBO / § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 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, zu ersetzen.

## **E: HINWEISE DURCH TEXT**

- 1. Energie**
- Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten und nachgewiesen werden. Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgeht wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen regenerative Energien über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus zu erzeugen/nutzen.
- 2. Baugrund**
- Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben sowie für die Ufermauer ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.
- 3. Niederschlagswasser**
- Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten.  
Je m<sup>2</sup> überbaute bzw. versiegelte Fläche sind 15 Liter Retentionsvolumen zu schaffen.  
Ggf. anfallendes Drainagewasser ist in jeder einzelnen Parzelle in belüfteten Sammelschächten aufzufangen und mittels einer Pumpe über Rückstauenebene der Kanalisation zuzuführen. Die Ausführung dieses Anlagenteils wird durch die Stadtwerke Landshut festgelegt.
- 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. Wasserdichte Bauweise**
- Es wird empfohlen, Keller und Tiefgaragen auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.
- 6. 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.

## 7. Immissionsschutz - Lichtemissionen

Bei der Beleuchtung der privaten und öffentlichen Flächen des Planungsgebietes wird empfohlen, möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen sowie, soweit mit den Belangen der öffentlichen Sicherheit vereinbar, die Beleuchtungszeiten mit Zeitschaltuhren zu regulieren.

## 8. 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 BayWVG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

## 9. Baudenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Planungsgebiet liegt im Ensemble E-2-61-000-1 Altstadt Landshut. Darüber hinaus sind in diesem Bereich die folgenden Baudenkmäler vorhanden - im Planungsgebiet:

D-2-61-000-532, Handwerkerhaus, Wagnergasse 2

in der näheren Umgebung:

D-2-61-000-535, Karlwirt, Wagnergasse 9

D-2-61-000-536, Wagnergasse 13

D-2-61-000-441, Pfettrachgasse 7

D-2-61-000-444, Gasthof Münsterer, Innere Regensburger Straße 1

D-2-61-000-152, Zisterzienserabtei Seligenthal

D-2-62-000-547, Zweibrückenstraße 685

D-2-61-000-338, St. Sebastian

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.

## 10. Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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.

## 11. Freiflächen- und Gestaltungssatzung

Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) in seiner jeweils geltenden Fassung maßgebend.

## 12. Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume in den privaten Flächen 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. 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) in seiner jeweils geltenden Fassung möglich.

**13. 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.

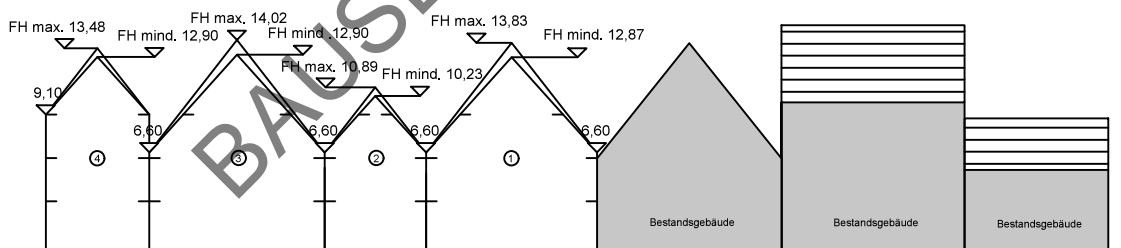
**14. Altlasten** (§ 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB)

Das Grundstück FlurNr. 1138 der Gemarkung Landshut im Geltungsbereich wird im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche 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.

**15. Hochwasser**

Das Bebauungsplangebiet ist weder von einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) noch von einem Extremhochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) 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).

**F: FESTSETZUNGEN DURCH SCHNITT A - A**



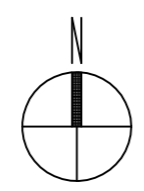
Höhenentwicklung Gebäude - Traufwandhöhe (TH) maximal (max.) bzw. mindestens (mind.) in m über OK Verkehrsfläche in Verlängerung zur Gebäudemitte  
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Maßstab 1 : 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom  
 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)  
 Stand der Planunterlage: 06 - 2023



Landshut, den 24.04.2020  
 Amt für Stadtentwicklung  
 und Stadtplanung

geändert am: 20.07.2023