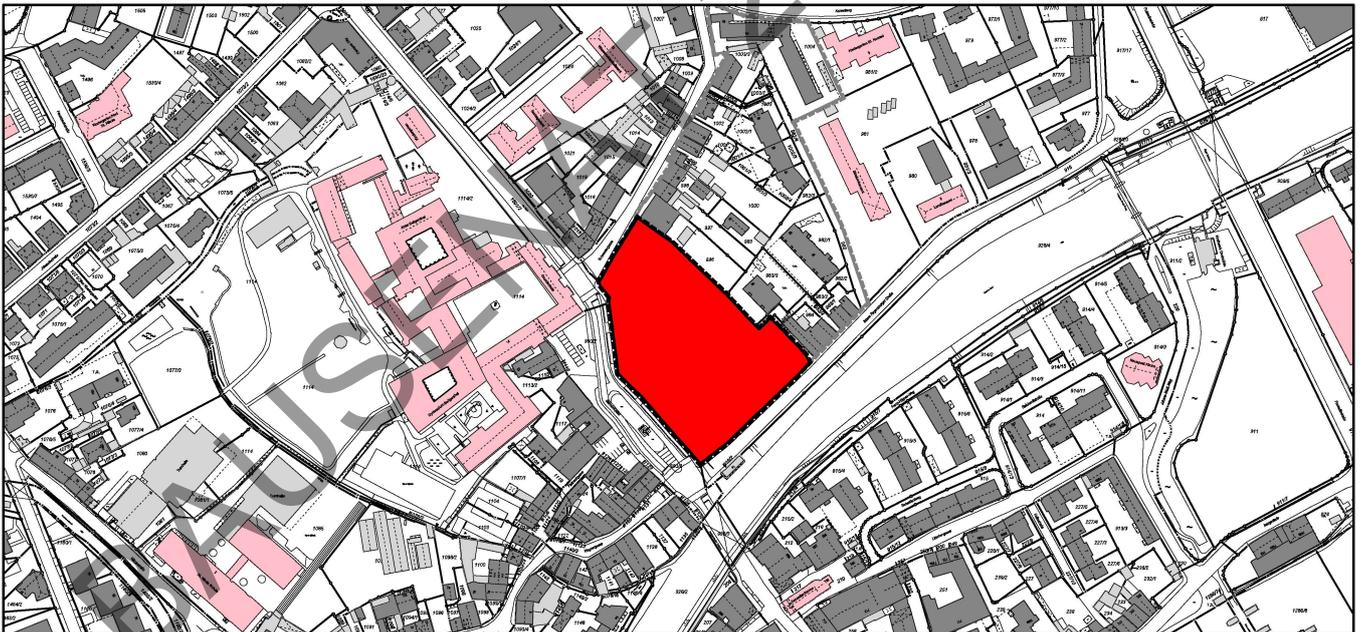


Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I 2023 Nr.6) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) 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 § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) 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
Referat Bauen und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den
Referat Bauen und Umwelt

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

1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

3.2  zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. Sonstige Festsetzungen

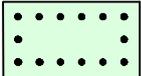
2.1  Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

4.1  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.2  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4.2 2WE max. Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. Flächen für das Anpflanzen bzw. Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

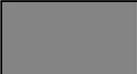
3.1  Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

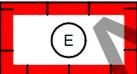
B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1  bestehende Grundstücksgrenzen

8 16 Hausnummer

2 3456/1 Flurstücksnummer

9  Bestehende Gebäude

3  Denkmalensemble (s. Hinweis Buchst. D Ziff. 7) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

10  Bestehende Nebengebäude

4  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

5  Bodendenkmal (s. Hinweis Buchst. D Ziff. 8) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 01-52/6a (§ 9 Abs. 7 BauGB)

12  Mauer/Einfriedung

7  Altlastenflächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 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, 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. Immissionsschutz - Luftwärmepumpen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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: | 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. Immissionsschutz - Lichtemissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 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)

Es sind Leuchtdichten von max. 50cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10m² bzw. Leuchtdichten von max. 2cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10m² zulässig. Hintergründe sind dunkel zu halten.

Leuchten zu Dekorationszwecken wie beispielsweise Kugellampen und Strahler, die Bäume, Fassaden oder Fahnen beleuchten, sind unzulässig. Ausgenommen ist dabei explizit die Weihnachtsbeleuchtung. Leuchtmittel mit weniger als 50 Lumen bleiben hierbei außer Betracht.

3. Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zusätzlich ist zu den zulässigen Wohneinheiten jeweils ein Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von weniger als 40 m² zulässig.

4. Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 7 BayBO / § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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.

4.1 Außerhalb Flächen mit Bindungen f. Bepflanzungen u. f. die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern

Ersatzpflanzungen gem. vorstehender Ziff. 2 sind in einer heimischen, standortgerechten Baumart (s. Freiflächen- und Gestaltungssatzung), Stammumfang mind. 16-18cm, I. oder II. Ordnung in der Qualität 3 x verpflanzt an derselben Stelle nachzupflanzen. Dabei sind Obstbäume als Hochstamm (Kronenansatz mind. 160cm) unter Verwendung einer geeigneten, alten Obstsorte (s. Freiflächen- und Gestaltungssatzung) an derselben Stelle nachzupflanzen.

4.2 Innerhalb Flächen mit Bindungen f. Bepflanzungen u. f. die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern

Ersatzpflanzungen gem. vorstehender Ziff. 2 sind jeweils I. Ordnung in der Qualität 4x verpflanzt an derselben Stelle vorzunehmen. Dabei sind Laubbäume grundsätzlich in einer heimischen, standortgerechten Baumart (s. Freiflächen- und Gestaltungssatzung), Stammumfang mind. 16-18cm nachzupflanzen. Blut-Buchen - *fagus sylvatica* var. *purpurea* - sind in der gleichen Baumart, Stammumfang mind. 20-25cm nachzupflanzen. Obstbäume sind entsprechend vorstehender Ziff. 2.1 nachzupflanzen.

5. **Dachbegrünung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Flachdächer (0 - 15° Neigung) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen intensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 40 cm vorzusehen. Dies gilt auch, wenn Photovoltaikmodule auf dem Dach installiert werden. Hierfür wird mindestens eine extensive Begrünung gefordert. Nicht begrünt werden müssen Dächer mit Aufdachsolarthermieanlagen, bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen sowie bei der Anordnung von für Erholungszwecke nutzbare Bereiche (z.B. Dachterrassen und -gärten, Spielbereiche).
6. **Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 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.
7. **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Im Bereich der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträucher (s. Ziff. 3.1 Festsetzung durch Planzeichen) sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

D: 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 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 Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz zu beantragen. Antragsformulare sind dort oder auf der Internetseite der Stadt Landshut (<http://www.landshut.de>) erhältlich.
5. **Leitungsanlagen**
Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Deutschen Telekom und Bayernwerk Netz GmbH. 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.
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** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Planungsgebiet ist folgendes Ensemble vorhanden:

- E-2-61-000-1, Altstadt Landshut

Zusätzlich sind im Planungsgebiet die folgenden Baudenkmäler vorhanden:

- D-2-61-000-498, Nikola Apotheke an der Seligenthaler Straße 2
- D-2-61-000-153, Villa am Bismarckplatz 15
- D-2-61-000-154, Villa am Bismarckplatz 16
- D-2-61-000-155, Wohn- u. Geschäftshaus; syn. Kaufmannshaus am Bismarckplatz 19
- D-2-61-000-156, Wohn- u. Geschäftshaus; syn. Kaufmannshaus am Bismarckplatz 21
- D-2-61-000-144, Gasthof Münsterer an der Inneren Regensburger Straße 1

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** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Planungsgebiet ist folgendes Bodendenkmal vorhanden:

- D-2-7438-0030, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Landshut

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) in seiner jeweils geltenden Fassung möglich.

10. **Versickerung**

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Anlehnung an § 55 Abs. 2 WHG vor Ort auf dem eigenen Grundstück zu versickern, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll möglich. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENKW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten.

Sollte eine Versickerung nachweislich jedoch nicht möglich sein, so sind die anfallenden Niederschlagswässer zu puffern und gedrosselt in den Mischwasserkanal rückstaufrei einzuleiten.

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.

11. **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.

12. 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.

13. Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauantragsstellung ist der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben immissionsschutzrechtlich keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsnutzungen der Umgebung hat.

14. 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. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

15. Altlasten (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Auf dem Anwesen Innere Regensburger Straße 1, Flurnummer 987 Gemarkung Landshut wurde eine chemische Reinigung betrieben. Im Rahmen einer Amtsermittlung durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut wurde unter Zugrundelegung der früheren Nutzungsverhältnisse zwei Verdachtsbereiche mittels Bodenluftsondierungen auf etwaige Schadstoffeinträge mit Leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen untersucht.

Aufgrund von Sparten im Gehwegbereich des Bismarckplatzes konnte ein Untersuchungsbereich (ehem. Reinigungsmaschinenstandort) nicht untersucht werden.

Im Falle von Nutzungsänderungen sollte die noch ausstehende Erkundung direkt im Gebäudeinneren nachgeholt werden.

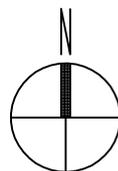
16. Kampfmittel (§ 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB)

Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdengriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten frei zu messen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

BAUSENAT 20.07.2023

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)



Landshut, den 21.07.2017
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

geändert am: 20.07.2023

Stand der Planunterlage: 06 - 2023_K
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

