

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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 § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) erlässt die Stadt Landshut die Satzung

# BEBAUUNGSPLAN NR. 01-52/7

"Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfes vom 19.05.2011,  
redaktionell geändert am 06.10.2011:

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

Landshut, den .....  
Baureferat

Reisinger  
Bauberrat

Doll  
Baudirektor

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB vom Stadtrat am .....  
gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 32 am 20.12.2010  
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  
ausgelegt. 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. 91 Abs. 3 BayBO am ..... den  
Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

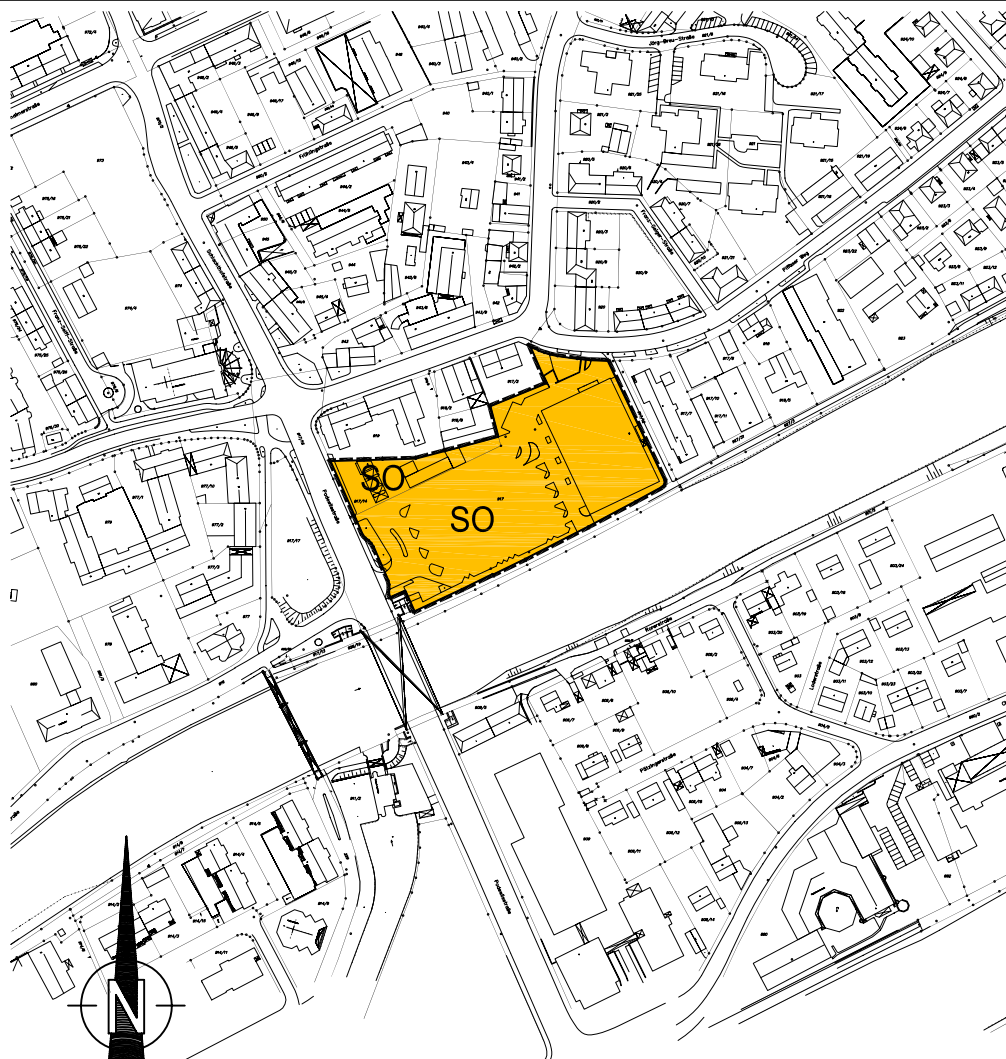
Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

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, wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am  
..... bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem.  
§ 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN M: 1/2.500



Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner aus Gauting vom 19.04.2011, die Belichtungssimulation des Architekturbüros Spitzner vom 29.03.2011 und der Geotechnische Bericht des Büros IMH vom 23.06.2009 sind Bestandteile der Bebauungsplanunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 01-52/7.



BEBAUNUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M : 1/500

# I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## I.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

I.1.1 **SO<sub>1</sub>**

(Sonstiges) Sondergebiet Verbrauchermarkt (§ 11 Abs. 1-3 BauNVO):

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> als Verbrauchermarkt für den Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln, sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs mit integriertem Backshop mit Cafe, sowie Außenterrasse Cafe. Die Verkaufsfläche für Non-Food Artikel darf 25% der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Non-Food Artikel sind alle Artikel, die nicht zum Kernsortiment Food (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren) gehören.

I.1.2 **SO<sub>2</sub>**

(Sonstiges) Sondergebiet Tankstelle/Waschstraße:

Zulässig ist eine Tankstelle mit beidseitig betankbaren Zapfsäulen (MPZ), Serviceplätzen und für deren Betrieb notwendigen Nebenanlagen, sowie ein Tankstellenshop im Erdgeschoss mit einer max. Verkaufsfläche von 55 m<sup>2</sup> und ein Bistro im Obergeschoss mit einer max. Nutzfläche von 50 m<sup>2</sup>, sowie eine Autowaschanlage.

## I.2. ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

|       |                       |                 |                 |   |
|-------|-----------------------|-----------------|-----------------|---|
| I.2.1 | <b>SO<sub>1</sub></b> | FD max. 2°      | SO <sub>1</sub> | Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Verbrauchermarkt |
|       | GRZ 0,8               | max. AH         | FD              | Flachdach max 2°  |
|       | ab <sub>1</sub>       | sh. Planeintrag | GRZ             | Grundflächenzahl 0,8  |
|       |                       |                 | ab <sub>1</sub> | abweichende Bauweise  |
|       |                       |                 | max. AH         | max. Attikahöhe (OK.Attika)                                 |
|       |                       |                 |                 | sh. Planeintrag in m ü.NN.                                  |

|       |                       |                 |                 |   |
|-------|-----------------------|-----------------|-----------------|---|
| I.2.2 | <b>SO<sub>2</sub></b> | FD max. 4°      | SO <sub>2</sub> | Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Tankstelle/Waschstraße |
|       | GRZ 0,8               | max. AH         | FD              | Flachdach max. 4°   |
|       | ab <sub>2</sub>       | sh. Planeintrag | GRZ             | Grundflächenzahl 0,8  |
|       |                       |                 | ab <sub>2</sub> | abweichende Bauweise  |
|       |                       |                 | max. AH         | max. Attikahöhe (OK.Attika)                                       |
|       |                       |                 |                 | sh. Planeintrag in m ü.NN.  |

|       |                  |  |  |   |
|-------|------------------|--|--|---|
| I.2.3 | <b>I bzw. II</b> |  |  | max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse |
|       |                  |  |  | sh. Planeintrag                         |

## I.3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

I.3.1 **ab<sub>1</sub>**

Die von der offenen Bauweise abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO ist zulässig für Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m.

**ab<sub>2</sub>**



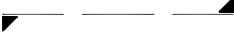








Gebäude, Gebäudeteile und Lärmschutzwände mit vom Ordnungsrecht abweichendem Grenzabstand sind einseitig ohne seitlichen Grenzabstand (Grenzbebauung) zu Flur-Nr. 919 zulässig.

I.3.2 

Baugrenze:





Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. §23 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig mit Dachüberständen bis zu einer Tiefe von 1,5 m an der Ost- und Südfassade in SO1.

## I.4. SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

|        |   |  |
|--------|---|--|
| I.4.1  |    | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  |
| I.4.2  |    | Abgrenzung von unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung (Nutzungskordel)  |
| I.4.3  |    | Aus- bzw. Ein- und Ausfahrtsbereich mit Fahrtrichtung  |
| I.4.4  |    | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: fußläufige Verbindung (Gehweg, Treppe) zu öffentlichen Gehwegen  |
| I.4.5  |    | Fläche für Lärmschutzwand, max. Wandhöhe 394,62 m ü.NN. (entspricht 4,75 m über Straßenniveau)   |
| I.4.6  |    | Fläche Außenterrasse Cafe  |
| I.4.7  |    | Fläche interner Fußweg (Materialabsetzung und Fahrbahnmarkierungen)  |
| I.4.8  |   | Fläche für Wertstoffsammelstelle (Befestigung Verbundpflaster)   |
| I.4.9  |  | Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität -Trafostation)   |
| I.4.10 |  | Sichtschutz (h= 2,0 m)   |
| I.4.11 |  | Umgrenzung von Flächen für extensive Dachbegrünung und/oder Dachflächen für Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, Wärmerückgewinnung oder Haustechnik |
| I.4.12 |  | Standort freistehende Werbeanlage (bis 7,50 m Höhe), Fahnen sind unzulässig  |





## I.5. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten, wobei die planlichen und textlichen Festsetzungen zu beachten sind:



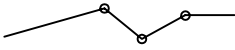


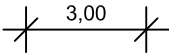

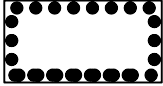



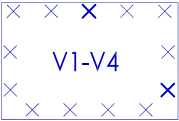
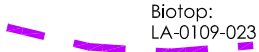


- I.5.1  zu erhaltende Einzelbäume
- I.5.2   
 zu pflanzende Einzelbäume :  
Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt: IV.2  
Baum II. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt: IV.3
- I.5.3 **PFG 1** Pflanzgebot 1  
Aufbau eines Pflanzstreifens aus einer 1-2 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern auf mind. 75% der Länge (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt IV.4)
- I.5.4 **PFG 2** Pflanzgebot 2  
Aufbau eines Pflanzstreifens aus einer 2-5 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern auf mind. 75% der Länge (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt IV.4)
- I.5.5 **PFG 3** Pflanzgebot 3  
Erhalt und Ergänzung der bestehenden Hecke mit einer 1-2 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern auf mind. 75% der Länge (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt IV.4)
- I.5.6  zu erhaltende Strauchhecke

## II. KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### II.1. ALLGEMEIN

- II.1.1 Leitungen:
- II.1.1a  Leitung unterirdisch:  
besteh. städtischer Hauptabwasserkanal (EP DN 1300 / 1750) mit Revisionsschacht (Mischwasser) mit eingetragendem Leitungsrecht
- II.1.1b  Leitung unterirdisch:  
Abbruch städtischer Hauptabwasserkanal mit Revisionsschacht
- II.1.1c  Leitung unterirdisch:  
Neuer städtischer Hauptabwasserkanal mit Revisionsschacht mit einzutragendem Leitungsrecht
- II.1.2  geplante Parkplatzeinteilung



|         |   |  |
|---------|---|--|
| II.1.3  | <i>KLEINE ISAR</i>  | Fluss mit Namensbezeichnung und Fließrichtung  |
| II.1.4  |    | Hauptverkehrsstraße mit Namensbezeichnung  |
| II.1.5  |    | Abbruch bestehende Gebäude   |
| II.1.6  |    | Flurstücksgrenze mit Grenzstein  |
| II.1.7  | 917   | Flurstücksnummern  |
| II.1.8  |    | vorhandene Hauptgebäude  |
| II.1.9  |    | vorhandene Nebengebäude  |
| II.1.10 |    | Bemaßung mit Maßkette  |
| II.1.11 |    | Bezugshöhe im Einfahrtsbereich Podewilstraße (Bestand) in m ü.NN.  |
| II.1.12 |    | Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen   |
| II.1.13 |  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen   |
| II.1.14 |  | Fahrtrichtungspfeile (öffentliche und private Verkehrsflächen)   |
| II.1.15 |  | vorgeschlagene Grünfläche: Wiese / Pflanzung   |
| II.1.16 |  | Umgrenzung von Flächen mit Altlastenverdacht:<br>V1: Heizöl-Erdtanks 2x 50.000 l<br>V2: Bereich ehemalige chemische Reinigung<br>V3: Bereich bestehende Tankstelle<br>V4: Bereich ehemalige Tabakfabrik mit KFZ-Halle (Benzinabscheider), aufgefüllte Kläranlage und Akkumulatorenräumen (Bleiakkus) |
| II.1.17 |  | kartierte Biotope mit Bezeichnung (außerhalb Geltungsbereich)  |
| II.1.18 |  | Laubbaum Bestand (außerhalb Geltungsbereich)   |
| II.1.19 |  | Nadelbaum Bestand (außerhalb Geltungsbereich)  |