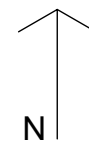
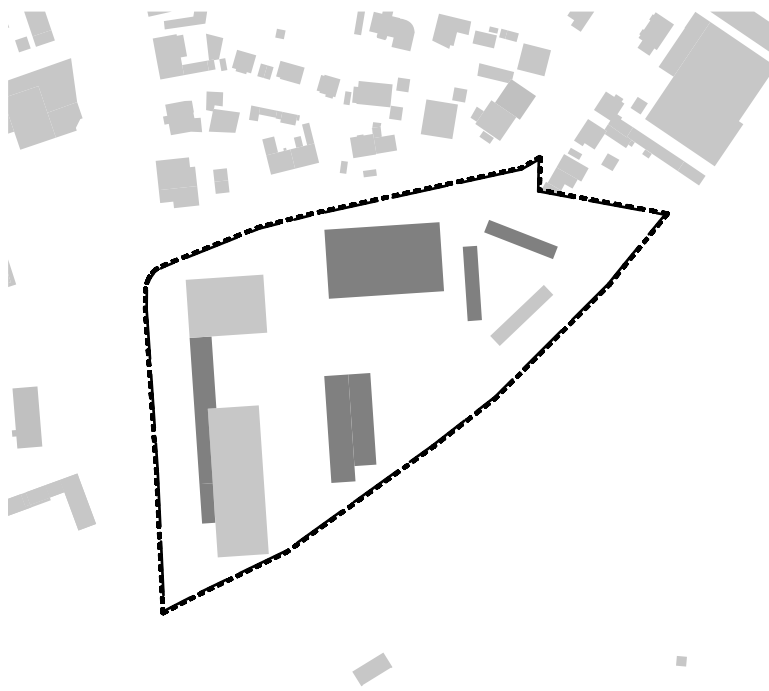


BEBAUUNGSPLAN NR. 04-7/2 - GRÜNORDNUNGSPLAN  
"ZWISCHEN ALTDORFER STRASSE - ERGOLDINGER STRASSE UND  
BAHNLINIE MÜNCHEN/REGENSBURG"



N Übersicht M 1: 3500

Bebauungsplan

**oberprillerarchitekten**

jakob oberpriller, dipl.ing. univ., architekt BDA, Stadtplaner DASL, reg.baumeister  
am schöllgraben 18, 84187 hörmannsdorf  
tel:08702/91480 fax:91339 berprillerarchitekten.de

07.12.2007

in der Fassung vom 08.07.2011  
redaktionell geändert am 27.04.2012

Grünordnungsplan

**egl**

entwicklung und gestaltung von landschaft gmbh  
neustadt 452, 84028 Landshut  
tel: 0871/92393-0 fax: 92393-18

07.12.2007

in der Fassung vom 08.07.2011  
redaktionell geändert am 27.04.2012

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 § 16 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl.S. 689), sowie Art.81 Abs. 2 Bayer.Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588) zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl.S. 689) erlässt die Stadt Landshut die Satzung Bebauungsplan Nr. 04-7/2 "Zwischen Altdorfer Straße - Ergoldinger Straße und Bahnlinie München/Regensburg"

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 07.12.2007  
Baureferat  
Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Landshut, den 07.12.2007  
Baureferat

Reisinger  
Bauberrat

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

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 § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
  
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  

Zulässig sind Nutzungen entsprechend den im Gutachten des Büros Hoock-Farny ermittelten flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln (siehe Punkt 9 der "Textlichen Festsetzungen")  
Das Gutachten wird Bestandteil der Festsetzungen.

Im gesamten Planbereich werden Nutzungen im Sinne von §8 Abs.3, Ziff.3 (Vergnügungstätten) und Bordellen sowie innenstadtrelevanter Einzelhandel entsprechend der "Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren (in der Anlage zur Begründung zu B II 1.2.1.2 im Landesentwicklungsprogramm Bayern)" ausgeschlossen.
  
- 2.1  Abtrennung unterschiedlicher Nutzungen
  
- 2.2  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Beschränkung  
Autohaus mit Präsentationsflächen im Freien
  
- 2.3  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Beschränkung  
KFZ-Werkstatt mit weiteren Präsentationsflächen.  
Ausnahmsweise zugelassen ist Einzelhandel im Bereich Textil/Bekleidung bis zu einer Verkaufsfläche von max. 500 m<sup>2</sup>
  
- 2.4  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Beschränkung
  
- 2.5  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Beschränkung
  
- 2.6  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Beschränkung  
Präsentationsflächen im Freien einschl. bedingtes Baurecht

2.7

GE 6

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Beschränkung

3.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE,  
BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 z.B. GR 938

max. überbaubare Grundfläche

3.2 z.B. GF 3752

max. Geschossfläche

3.3

①.1

Gebäude mit Flachdach, 4 VG, Wandhöhe max. 17 m, bezogen auf das Straßenniveau Zufahrt Ergoldinger Straße am festgesetzten Höhenbezugspunkt (siehe Punkt 3.13)

①.2

Gebäude mit Flachdach, 2 VG, Wandhöhe max. 10 m, bezogen auf das Straßenniveau Zufahrt Ergoldinger Straße am festgesetzten Höhenbezugspunkt (siehe Punkt 3.13)

①.3

Gebäude mit Sattel- oder Flachdach, 2 VG, Wandhöhe max. 10,5 m, bezogen auf das Straßenniveau Zufahrt Ergoldinger Straße am festgesetzten Höhenbezugspunkt (siehe Punkt 3.13)

①.4

Gebäude mit Sattel- oder Flachdach, 2 VG, Wandhöhe max. 10,5 m, bezogen auf das Straßenniveau Zufahrt Ergoldinger Straße am festgesetzten Höhenbezugspunkt (siehe Punkt 3.13)  
Bedingtes Baurecht gem. § 9 (2) BauGB bis zur Erstellung der Haupteerschließungsstraße im Bereich des Trassenkorridors. Die von der Trasse der Erschließungsstraße nicht benötigten Bauflächen mit bedingtem Baurecht und deren Zufahrten werden nach Ablauf des bedingten Baurechts als Präsentationsflächen gem. Ziffer 4.4 festgesetzt.

①.5

Gebäude mit Flachdach, 2 VG, Wandhöhe max. 10 m, bezogen auf das Straßenniveau Zufahrt Ergoldinger Straße am festgesetzten Höhenbezugspunkt (siehe Punkt 3.13)  
Bedingtes Baurecht gem. § 9 (2) BauGB bis zur Erstellung der Haupteerschließungsstraße im Bereich des Trassenkorridors. Die von der Trasse der Erschließungsstraße nicht benötigten Bauflächen mit bedingtem Baurecht und deren Zufahrten werden nach Ablauf des bedingten Baurechts als Präsentationsflächen gem. Ziffer 4.4 festgesetzt.

②.1

Gebäude mit Flachdach, 3 VG, Wandhöhe max. 14,5 m, bezogen auf das Straßenniveau Zufahrt Ergoldinger Straße am festgesetzten Höhenbezugspunkt (siehe Punkt 3.13)

②.2

Gebäude mit Flachdach, 3 VG, Wandhöhe max. 14,5 m, bezogen auf das Straßenniveau Zufahrt Ergoldinger Straße am festgesetzten Höhenbezugspunkt (siehe Punkt 3.13)  
Bedingtes Baurecht gem. § 9 (2) BauGB bis zur Erstellung der Haupteerschließungsstraße im Bereich des Trassenkorridors. Die von der Trasse der Erschließungsstraße nicht benötigten Bauflächen mit bedingtem Baurecht und deren Zufahrten werden nach Ablauf des bedingten Baurechts als Präsentationsflächen gem. Ziffer 4.4 festgesetzt.

3.1

Gebäude mit 1 VG, Dachform Segmentbogendach, Gebäudehöhe max. 5,50 m, bezogen auf das Straßenniveau Zufahrt Ergoldinger Straße am festgesetzten Höhenbezugspunkt (siehe Punkt 3.13)

Bedingtes Baurecht gem. § 9 (2) BauGB bis zur Erstellung der Haupteerschließungsstraße im Bereich des Trassenkorridors: Die von der Trasse der Erschließungsstraße nicht benötigten Bauflächen mit temporärem Baurecht und deren Zufahrten werden nach Ablauf des bedingten Baurechts als Präsentationsflächen gem. Ziffer 4.4 festgesetzt.

3.2

Gebäude mit 1 VG, Dachform Flachdach, Gebäudehöhe max. 5,50 m, bezogen auf das Straßenniveau Zufahrt Ergoldinger Straße am festgesetzten Höhenbezugspunkt (siehe Punkt 3.13)

4

Gebäude mit 2 VG (höchstzul. Zahl) Flachdach, Wandhöhe max. 14,5 m, bezogen auf das Straßenniveau Zufahrt Ergoldinger Straße am festgesetzten Höhenbezugspunkt (siehe Punkt 3.13) Wandhöhe entlang der Ergoldinger Straße mind. 8,0 m bezogen auf das Straßenniveau Zufahrt Ergoldinger Straße am festgesetzten Höhenbezugspunkt (siehe Punkt 3.13)

3.4

St

mögliche private Stellplätze entspr. GaStellV

3.5



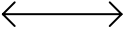
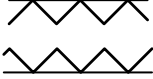






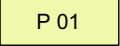
FD

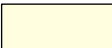
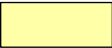




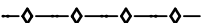


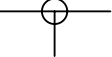
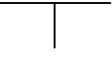

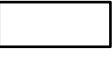




Flachdach

3.6

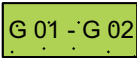





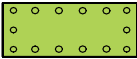

SD

Satteldach, Dachneigung 5°

3.7		z.B. IV	Höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse
3.8			Baugrenze
3.9			Baulinie
3.10	z.B. 2,50		Maßzahl in Metern
3.11			Firstrichtung und -lage
3.12			Trassenkorridor Von Bebauung freizuhaltende künftige Straßentrasse. Das Baurecht in diesem Bereich wird als bedingtes Baurecht nach §9 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB festgesetzt, das nur solange gilt, bis der Trassenkorridor zur Erstellung der vorgesehenen Erschließungsstraße benötigt wird (s. auch Begründung 5.3). Sobald dieser Fall eintritt sind die baulichen Anlagen vom Grundstücksbesitzer auf eigene Kosten zu entfernen.
3.13			Höhenbezugspunkt (siehe Punkt 3.3) 390,40 ÜNN
3.14			Werbeanlagen Pylon bis zu einer Höhe von max. 6 m, Seitenlänge max. 3 m, gerechnet ab Straßenoberkante senkrecht zur Straße gemessen, mit dauerhaft installierten Werbeanlagen. Bewegliche Elemente oder blinkendes Licht sind nicht zulässig. Am Eckgebäude 1.1 ist eine Videowand mit einer max. Höhe von 5 m und einer max. Breite von 3 m zulässig. Der max. Bildwechsel beträgt 1 Bild pro 3 Minuten. Es dürfen keine bewegten Bilder gezeigt werden. Sonstige Werbeanlagen, die auf den öffentlichen Straßenraum wirksam sind, sind mit Ausnahme von 3 Fahnenmasten auf dem gesamten Gelände nicht zulässig.
4.			VERKEHRSFLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN
4.1			private Verkehrsflächen
4.2			Fußweg/Radweg öffentlich
4.3			Straßenbegrenzungslinie
4.4			Präsentationsflächen
4.5			Hochwertige Präsentationsflächen

- 4.6  Private Grundstücksflächen
- 4.7  Private Stellplatzflächen
- 4.8  Grundstückszufahrten
- 4.9  Abbiegerichtung Ausfahrten
- 4.10  Nutzungseinschränkungen aufgrund der Sicherheitserfordernisse der DB Energie-GmbH. Der Bereich muß für eventuelle Wartungsarbeiten zugänglich sein.
- 4.11  Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt  
Ausgenommen Lieferverkehr
5. VERSORGUNGSLEITUNGEN  
Die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen im gesamten Bebauungsplanbereich ist unzulässig.
- 5.1  Hauptkanal
- 5.2  Speiseleitung der DB-AG
- 5.3  Leitungsrecht für Hauptkanal
6. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN / TEXTLICHE HINWEISE
- 6.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 6.2  neue Grundstücksgrenzen
- 6.3  bestehende Gebäude
- 6.4  neue Gebäude
- 6.5  Immissionsorte IO1 - IO7
- 6.6  Kanalschacht
7. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN  
§ 9 Abs. 1 BauGB
- 7.1  öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- 7.2  private Grünflächen



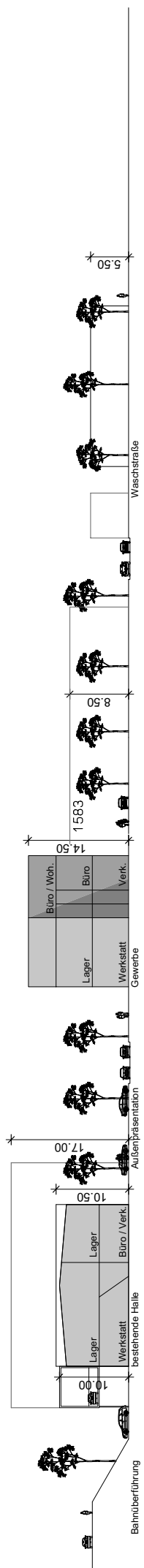
- |      |   |  |
|------|---|--|
| 7.3  |    | private Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung gemäß textlichen Festsetzungen Punkt 8.1.1 |
| 7.4  |    | Bäume öffentlich, 1. Ordnung, Neupflanzung   |
| 7.5  |    | Bäume, 1. Ordnung, privat, Neupflanzung  |
| 7.6  |    | Bäume 2. Ordnung, privat, Neupflanzung   |
| 7.7  |   | Bäume Bestand  |
| 7.8  |  | Bestandsbäume zu fällen  |
| 7.9  |  | Flächenumgrenzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern                                  |
| 7.10 |  | Strauchhecke öffentlich, vorhanden   |

Textliche Festsetzungen siehe gesonderte Beilage

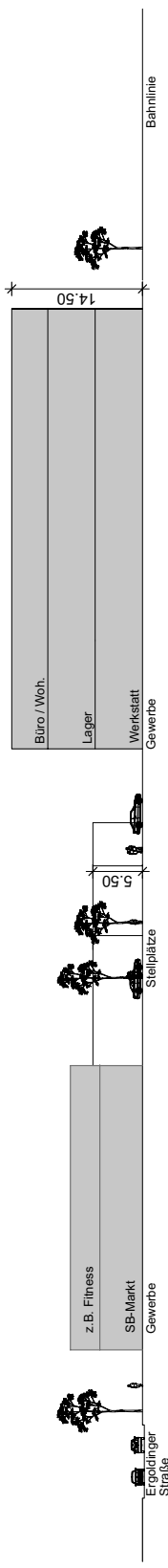
Masstab 1:500

Längenmaße und Höhenangaben in Metern!

Stand der Planunterlage: 17.04.2012



Schemaschnitt A-A M 1:500



Schemaschnitt B-B M 1:500

