

Stadt Landshut

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 Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012 (GVBl. S. 633) erlässt die Stadt Landshut die Satzung.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

NR. 01-2

"Altes Schlachthofgelände - Bereich West"

Deckblatt Nr. 1

mit Grünordnungsplan

Datum 21.09.2011 i. d. F. vom 25.10.2012

Für die Aufstellung des Vorentwurfes

Landshut, den 21.09.2011

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Reisinger - Bauoberrat

Landshut, den 21.09.2011

Baureferat

Doll - Baudirektor

B. Festsetzungen durch Planzeichen und 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 11.12.2012 (GVBl. S. 633), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 1

2. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Im mit MI bezeichneten Bereich sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Bordellen,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Weitere Nutzungen sind unzulässig.

Wohnnutzungen sind nur in den Obergeschossen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

GR=561m² zulässige Grundfläche als Höchstmaß, hier 561 m²; die Flächen von Balkonen, Laubengänge und nur überdachten Flächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Unabhängig von der festgesetzten zulässigen Grundfläche als Höchstmaß ist die Errichtung einer Tiefgarage mit einer Grundfläche von höchstens 1.350 m² innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

GF=2.244m² zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier 2.244 m²; die Flächen von Balkonen, Laubengänge und nur überdachten Flächen bleiben hierbei unberücksichtigt.

TH=13,5 Traufhöhe über bestehender Geländeoberfläche, gemessen vom OK Fußweg der erschließenden Straße

IV Anzahl der Geschosse als Höchstmaß, hier vier Geschosse

4. Überbaubare Flächen



Baugrenze
Balkone, Laubengänge und nur überdachte Flächen dürfen die Baugrenzen bis zu 2,10 m überschreiten.

5. Verkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fußgängerbereich



Zweckbestimmung: eingeschränkter Fußgängerbereich mit der Einschränkung, dass im Falle einer Kindertagesstättennutzung im Erdgeschoss des angrenzenden Gebäudes der Fußgängerbereich als eingefriedeter Außenbereich für die Kindertagesstätte genutzt werden kann.



Abgrenzung der Zweckbestimmung innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6. Grünordnung



zu pflanzender Baum,
Artenauswahl:
Tilia cordata "Greenspire", Stadtlinde,
Acer platanoides "Cleveland" Spitzahorn,
Hochstamm, mit Ballen, 3x verpflanzt, Stammumfang: 20-25 cm

Heckenpflanzung

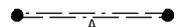
Artenauswahl:
Carpinus betulus, Hainbuche, Pflanzgröße 125-150 cm, 2,5 St./m
Ribes alpenium 'Schmidt', Alpenjohannisbeere, Pflanzgröße 60-100 cm, 4 St./m

7. Immissionsschutz

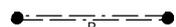
1. Lärmschutzfestsetzungen

a) Erforderliche bewertete Schalldämm-Maße

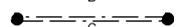
Zur Einhaltung der Innenschallpegel (gilt für alle Aufenthaltsräume in Wohnungen) gemäß DIN 4109, Tab. 8 muss das resultierende Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile der zu den gekennzeichneten Bauraumseiten orientierten Gebäudefassaden mit



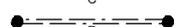
$R'_{w,res} \geq 30$ dB



$R'_{w,res} \geq 35$ dB



$R'_{w,res} \geq 40$ dB



$R'_{w,res} \geq 45$ dB betragen.

b) Lüftung

An den Gebäudefassaden, die zu den mit einer orangen Füllung  gekennzeichneten Bauraumseiten orientiert sind, treten Verkehrsgeschallsbelastungen mit Aussenschallpegeln $L_m > 49$ dB(A) während der Nachtzeit auf. An diesen Fassaden sind daher ohne besondere schalltechnische Maßnahmen keine Schlaf- und Kinderzimmer zulässig. Eine Orientierung auf geräuschabgewandte Gebäudeseiten ist im vorliegenden Fall nicht bei allen Aufenthaltsräumen möglich. Nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der Orientierung insbesondere von Schlaf- und Kinderzimmern zu der ruhigeren Gebäudeseite, muss daher durch passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude selbst die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI-Richtlinie 2719, s.o., bei gleichzeitiger permanenter Raumbelüftung sichergestellt werden.

Ausnahmen von der in Absatz 1 genannten Festsetzung sind daher möglich, wenn durch zusätzliche bauliche Maßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer zusätzliche fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten an den in o.g. Weise gekennzeichneten Fassadenabschnitten geschaffen werden.

Als bauliche Maßnahme kommen hier in Betracht:

- mehrschichtige Fassaden mit dazwischenliegenden Absorptionsflächen (alternativ können auch Varianten realisiert werden, die schallschutz- und lüftungstechnisch mindestens gleichwertig sind), oder
- fensterunabhängige Lüftungseinrichtung, in Frage kommen hier
- Fensterkonstruktionen mit integrierten Schalldämmlüftungen,
- Zulufführung über schalldämmte Kanäle in der Außenfassadenkonstruktion mit Ablufführung über die Fensterkonstruktion bzw. Schächte gemäß DIN 18017
- Zu- und Ablufführung über Schächte und Kanäle entsprechend der Richtlinie DIN 18017

c) Außenwohn- und Aufenthaltsbereiche
 Alle Wohneinheiten, die über Außenwohnbereiche verfügen, sind mit einem Außenwohnbereich an der Fassade A oder B (entsprechend Festsetzung 7a) auszustatten.

 **Lärmschutzwand**
 Im Fall der Nutzung des eingeschränkten Fußgängerbereichs als Aussenbereich für eine Kindertagesstätte, ist im festgesetzten Bereich eine 2,6 m über OK Straßenbelag hohe Schallschutzwand zu errichten, deren Oberfläche straßenseitig hoch schallabsorbierend auszuführen ist.

2. Ausnahmen

Ausnahmen von den unter 1. genannten Lärmschutzanforderungen können erteilt werden, soweit die Anforderungen in Zusammenhang mit der geplanten Verlängerung des Innenstadtrings über die Schlacht- und Lehbühnstraße mit Brückenschlag über die Flutmulde und Anschluss an die Hofmark Aich Straße stehen und rechtlich sowie technisch abgesichert ist, dass die Nachrüstung zum Zeitpunkt der Realisierung des vorgenannten Verkehrsprojektes erfolgen kann.

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

 Fläche für Tiefgarage

 Spielanlage

Dachbegrünung / Photovoltaik

Dachflächen, auf denen keine Anlage zur Solarenergienutzung errichtet werden, sind extensiv zu begrünen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Hierzu ist das bereits vorhandene, im Rahmen der Realisierung der zum Vorhaben- und Erschließungsplan 01-2 gehörenden Maßnahmen erstellte Versickerungssystem zu verwenden.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen / Zeichenerklärung

-  bestehende Grundstücksgrenze
- 685/2 Flurnummer
- | | |
|-----------------------|------------------|
| Art der baul. Nutzung | Grundfläche |
| Dachform | Grundhöhenfläche |
| Anzahl der Geschosse | Traufhöhe |

 Füllschema der Nutzungsschablone
-  bestehendes Hauptgebäude
-  bestehendes Nebengebäude

Energiekonzept

Zur Förderung der Energieeinsparung wird auf das "Erneuerbare Energien Wärme Gesetz", gültig seit 01.01.2009, verwiesen. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

D. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs 1. BauGB vom Stadtrat am gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. amortsüblich bekannt gemacht.

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 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 Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans auf die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedem 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.