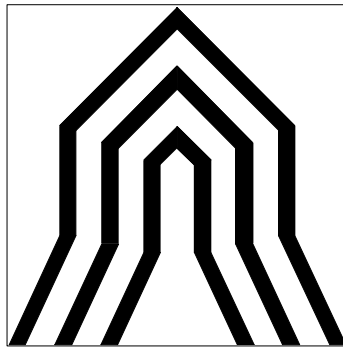


**Stadt  
Landshut**



**Deckblatt Nr. 3  
zum  
Deckblatt Nr. 1**

**des**

**BEBAUUNGSPLANS NR. 02–11/3**

**„Luitpoldstraße – Rennweg – Hofangerweg  
im Bereich der Luitpoldstraße“**

**BEGRÜNDUNG**

**1. Allgemeines**

- 1.1. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 34 der Stadt Landshut vom 18.12.2000 trat das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 02-11/3 "Luitpoldstraße - Rennweg – Hofangerweg im Bereich der Luitpoldstraße" in Kraft.
- 1.2. Der Flächennutzungsplan der Stadt Landshut stellt für den Bereich eine Wohnbaufläche dar. Das Grundstück Fl.Nr. 2077/21 , Gemarkung Landshut, Rennweg 40 liegt im Bereich des seit 18.12.2000 rechtskräftigen Deckblatts Nr. 1 zu Bebauungsplan Nr. 02-11/3 „Luitpoldstraße – Rennweg – Hofangerweg im Bereich der Luitpoldstraße“.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der betroffenen Grundstücke ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA, § 4 BauNVO) fest. Das Baufenster erstreckt sich in diesem Bereich über die drei Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2083, 2083/4 und 2077/21, Gemarkung Landshut . Dabei sind 4 Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

## 2. Planung

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 2077/21 beantragte die Änderung des Bebauungsplans für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 2077/21, Gemarkung Landshut. Das derzeit unbebaute Grundstück liegt in der Nähe der Kreuzung Rennweg/Matthias-Hösl-Straße/ Prof.-Buchner-Straße. In diese Änderung sind die beiden benachbarten Fl.Nrn. 2083 und 2083/4, Gemarkung Landshut mit einzubeziehen, da diese drei Grundstücke gemäß dem seit 18.12.2000 rechtskräftigen Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 02-11/3 mit einem gemeinsamen Baufenster überplant sind.

Das vorgelegte Konzept für die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 2077/21, Gemarkung Landshut, sieht eine Bebauung mit einem Einzelhaus mit 3 Geschossen vor. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Für die beiden weiteren Fl.Nrn. 2083 und 2083/4, Gemarkung Landshut, wurden die Baufenster so angepasst, dass diese ebenfalls mit maximal 3 Geschossen und Tiefgarage bebaubar sein werden. Die Flachdächer der Baukörper sollten nach Möglichkeit begrünt werden.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Nachdem durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

## 3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind eingehalten, so dass der Bebauungsplan keine abstandsflächen verkürzende Wirkung hat.

## 4. Lärmschutz

Der Standort der Planung wird im Süden durch den Rennweg und im Westen von der Matthias-Hösl-Straße begrenzt. Auf den nordöstlichen und östlichen Nachbargrundstücken ist Wohnnutzung angesiedelt. Aufgrund der Verkehrsdichte auf dem Rennweg sind Maßnahmen zum Schallschutz für alle drei Parzellen notwendig. Im Bebauungsplan werden entsprechende planliche und textliche Festsetzungen getroffen. (Anlage:Schalltechnisches Gutachten von Hock-Farny Ingenieure vom 05.09.2011)

## 5. Hinweise auf Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

### „Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund ei-

nes Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

## **6. Energiekonzept und Klimaschutz**

Der Stadtrat hat in der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 das Energiekonzept der Stadt Landshut verabschiedet. Leitbild und Ziele des Energiekonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das seit 1. Januar 2009 gültige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

## **7. Sparten**

Im Umgriff des o. g. Bebauungsplanes befinden sich Hausanschlüsse der Sparten Gas, Wasser und Strom der Stadtwerke Landshut. Ist eine Abtrennung notwendig, so ist spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler zu stellen.

## **8. Grundwasserstand**

Aufgrund zeitweise hoher Grundwasserstände sind die Keller in diesem Bereich als wasserdichte auftriebssichere Wannen auszuführen. Sollten beim Bau der Gebäudegründungen oder der Errichtung von Tiefgaragen eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, sind hierfür beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut entsprechende schriftliche Anträge zur Genehmigung rechtzeitig zu stellen.

## **9. Rechtsgrundlagen**

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen des rechtskräftigen Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 02-11/3 „Luitpoldstraße – Rennweg – Hofangerweg im Bereich der Luitpoldstraße“, sowie der 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) 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).

Landshut, den 21.09.2011  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 21.09.2011  
BAUREFERAT

Rampf  
Oberbürgermeister

Doll  
Baudirektor