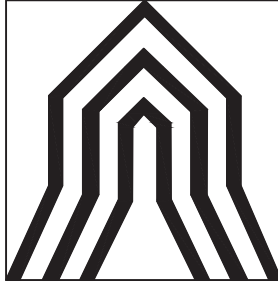


**Stadt  
Landshut**

AMT FÜR  
STADTENTWICKLUNG  
UND STADTPLANUNG



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) 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 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 09-49/1b**

**"ZWISCHEN INNERER MÜNCHENER STRASSE  
- KELLERSTRASSE - KLÖPFLGRABEN -  
AINMILLERWEG - TEILBEREICH OST"**

**MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN**

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 19.07.2013  
Baureferat  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den 19.07.2013  
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 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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)



sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern



2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben

WH

max. Wandhöhe von Straßenoberkante Innere Münchner Straße aus gemessen

GR

Grundfläche max. in m<sup>2</sup>

GF max.

Geschoßfläche max. in m<sup>2</sup>

GF min.

Geschoßfläche min. in m<sup>2</sup>

## Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)



Baulinie



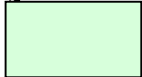
Baugrenze

g

Geschlossene Bauweise

## Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünfläche



öffentliche Grünfläche

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



öffentlicher Fußweg

## Umgrenzung der Flächen besonderer Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)



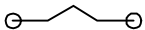
Fassaden mit Schallschutzanforderungen gem. textlichen Festsetzungen Nr. 3

## Sonstige Festsetzungen

FD

Flachdach begrünt

# B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1

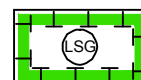
Flurstücksnummer



bestehendes Gebäude

## Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet

## C: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

1) Terrassen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen sind außerhalb des Baufensters unzulässig.

2) Innerhalb des dargestellten Landschaftsschutzgebietes sind sämtliche Gehölze zu erhalten.

### 3) Schallschutz

Im Falle von Neu- oder Ersatzbauten dürfen an den entsprechend gekennzeichneten Fassaden keine Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (gemäß DIN 4109) zu liegen kommen.

Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Falle von Neu- oder Ersatzbauten alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, welche durch Außenwandöffnungen in den so gekennzeichneten Fassaden belüftet werden müssen, mit ausreichend schallgedämmten automatischen

Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel LAFeq von 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig

geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Die

Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen

müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die

Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen (Schallschutznachweis nach DIN 4109).

4) Es ist nur ein Einzelhandelsvorhaben mit einer max. Verkaufsfläche von 2200 m<sup>2</sup> zulässig.

Der Anteil der Verkaufsfläche für Non-Food-Artikel darf max. 25% der realisierten Verkaufsfläche betragen, dabei darf die Verkaufsfläche für Non-Food-Artikel 550 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Non-Food Artikel sind alle Artikel, die nicht zum Kernsortiment Food (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) gehören.

### 5) Stellplätze

Abweichend von Punkt 3.3 der Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut wird festgesetzt, dass pro 22,50 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz nachzuweisen ist. Alle übrigen Richtwerte der Anlage 1 dieser Stellplatzsatzung behalten ihre Gültigkeit.

Die notwendigen Stellplätze sind einzuhausen und innerhalb der bebaubaren Flächen nachzuweisen.

6) Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten.

### 7) Erhalt von Gehölzen

Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgelegte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen im selben Umfang an der selben Stelle zu ersetzen.

## D: HINWEISE DURCH TEXT

### 1) Energie

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.

### 2) Leitungstrassen

Im Planungsgebiet befinden sich Leitungstrassen der Stadtwerke Landshut, der Deutschen Telekom und von Kabel Deutschland. Die Anlagen sind bei Baumaßnahmen zu sichern und zu schützen. Sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Überdeckung nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen notwendig werden, ist dies von Seiten des jeweiligen Grundstückseigentümers rechtzeitig mit den betroffenen Leitungsträgern zu koordinieren. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

### 3) Baudenkmäler

Für jede Art von Veränderungen an den sich im angrenzenden Umfeld befindenden Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 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.

### 4) Baugrund

Es wird empfohlen, im Zuge einer Neubebauung eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

### 5) Altlasten

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut durch einen Fachgutachter eine orientierende Altlastenerkundung durchzuführen. Gegebenfalls notwendige Sanierungsmaßnahmen sind vor der Neubebauung umzusetzen.

### 6) Schallschutz

Es ist sicherzustellen, dass die Beurteilungspegel aller vom Einzelhandel ausgehenden Geräusche an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten. Die Vorbelastung ist dabei zwingend zu berücksichtigen. Das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm ist ebenfalls einzuhalten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist daher die immissionsseitige Verträglichkeit des Vorhabens mit der Bestandssituation zu prüfen.

### 7) 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.

### 8) Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für ggf. nachzupflanzende Bäume sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verhüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versichern kann. Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung der durch Text als zu erhalten festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 (bekannt gemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich.

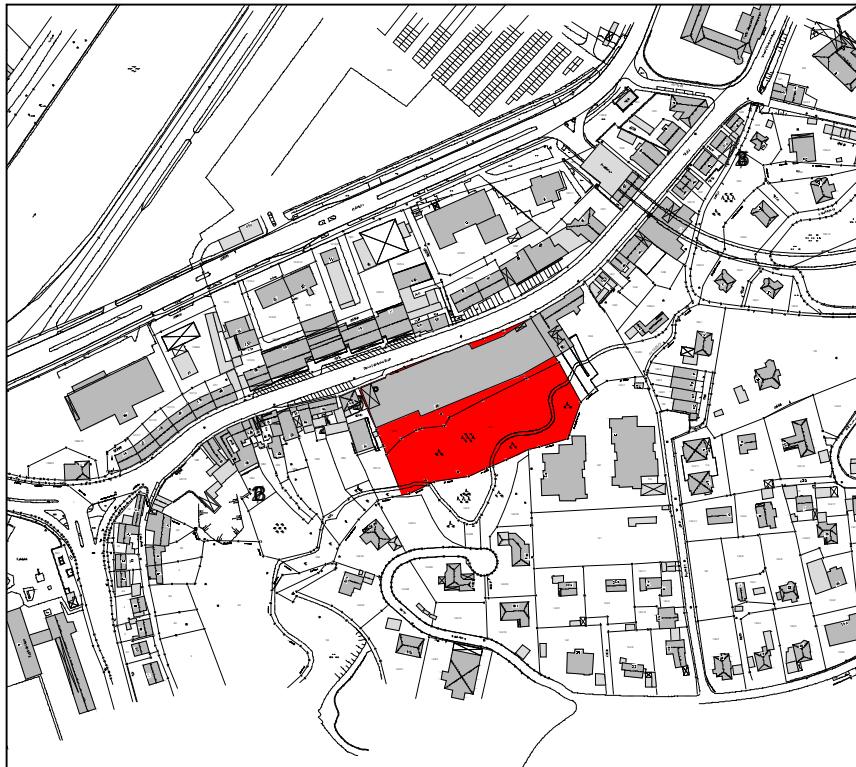
9) Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Bei allen Baumaßnahmen ist angefallener 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 1 m 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

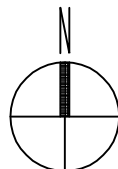
(Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

## ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



### Maßstab 1 : 500

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!  
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F  
der Bekanntmachung vom 20.05.1990 (BGBl. I S.132)



Landshut, den 19.07.2013  
Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Stand der Planunterlage: Oktober 2013 KS

geändert am: 03.07.2015

