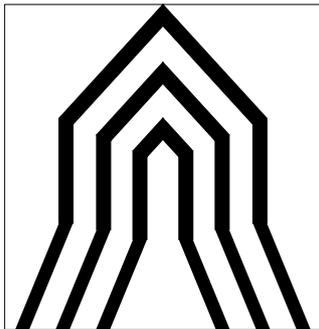


**Stadt
Landshut**

**BAUREFERAT
AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG**



Planung: BAUFORUM ARCHITEKTEN &
INGENIEURSGESELLSCHAFT MBH
Innere Regensburger Str. 5-6, 84034 Landshut
Tel.: 0871 / 9 23 63 0

Aufgrund des § 10 Abs.1 Baugesetzbuch - BauGB - i.d.F.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 Art. 9a Abs.2 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S.458) sowie Art.81 Abs.2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl.S. 89) erlässt die Stadt Landshut die Satzung

BEBAUUNGSPLAN NR. 03-51

"Am Sankt-Wolfgang-Platz"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den
Baureferat

Reisinger
Bauoberrat

Doll
Ltd. 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. § 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 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

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Im gesamten Mischgebiet sind in den Erdgeschossen zulässig Geschäfte und Büros (§ 6 Abs.2 Nr.2 BauNVO), Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (§ 6 Abs.2 Nr.3 BauNVO), sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs.2 Nr.4 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke (§ 6 Abs.2 Nr.5 BauNVO).

In den Obergeschossen sind zulässig die vorgenannten Nutzungen und Wohnnutzung (§ 6 Abs.2 Nr.1 BauNVO).

In den Dachgeschossen ist nur Wohnnutzung (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) zulässig.

Insgesamt unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO im gesamten Mischgebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs.2 Nr.3 BauNVO) insbesondere Boardinghäuser, Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs.2 Nr.6), Tankstellen (§ 6 Abs.2 Nr.7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO). Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

z.B. III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. 3 Vollgeschosse

GR zulässige Grundfläche max. in m²

GF zulässige Geschossfläche max. in m²

WH zulässige Wandhöhe max. in m (Bezugshöhe 0,00 = 390,60 m ü.NN)
TWH zulässige Traufwandhöhe max. in m (Bezugshöhe 0,00 = 390,60 m ü.NN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

g geschlossene Bauweise

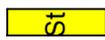
 Baulinie

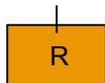
 Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 öffentliche Verkehrsfläche - Fahrbahn

 öffentliche Verkehrsfläche - Stellplätze

 öffentlicher Radweg

 öffentlicher Fußweg

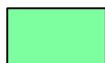
 Straßenbegrenzungslinie

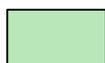
 private Verkehrsfläche - Privatweg

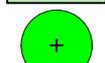
 geplante Ein- und Ausfahrt

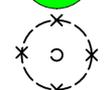
Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 öffentliche Grünfläche

 private Grünfläche, Haus- und Vorgartenflächen

 Bäume zu pflanzen

 Bäume zu fällen

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

TGa geplante Tiefgarage

St geplante Kfz - Stellplätze, privat

FD Flachdach, begrünt (Mindestschichtaufbau 10 cm) oder als Dachterrasse ausgebildet; Dachneigung: max. 5 °

SD Satteldach; Dachneigung: max. 10°

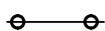


geplanter Abbruch



Im Anschluss an die Fassaden, die südöstlich der im Plan eingetragenen gezackten Linie liegen, dürfen aus Schallschutzgründen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) liegen. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, wenn durch baul. Maßnahmen sichergestellt werden kann, daß dort der tagsüber anzustrebende Orientierungswert des Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 ($OW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$) eingehalten wird.

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Flurstücksgrenzen

z.B. 165/6

bestehende Flurstücksnummer



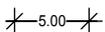
bestehendes Gebäude

z.B. 15

bestehende Hausnummer

z.B. A - A

Lage der Schnittdarstellungen, z.B. A - A



Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m



Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Flächen belastet ist. (eingetragen im Altlastenkataster unter Nr. 26100587)

C: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG

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 Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl.S.89) 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. Baukörper

1.1. Im Geltungsbereich ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses als Mischnutzung zulässig. Neben den gewerblichen Einheiten sind max. 10 Wohneinheiten zulässig.

2. Dächer

2.1. Das Dach des geplanten Hauptgebäudes ist als extensiv begrüntes Flachdach auszubilden. Ausgenommen von der Begrüpfungspflicht sind Bereiche, die für Dachterrasse oder technische Aufbauten (Aufzugsüberfahrten, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren u.s.) benötigt werden.

2.2. Das Dach des bestehenden Gebäudes ist im Falle seiner Erneuerung wieder als flachgeneigtes Satteldach auszubilden.

3. Tiefgarage

3.1. Die Zufahrtsrampe ist einzuhausen.

3.2. Die durchwurzelbare Überdeckung der Tiefgarage muß im Bereich der Außenanlagen mind. 60 cm betragen. An den geplanten Baumstandorten ist sie auf 80 cm zu erhöhen.

4. Immissionsschutz

4.1. Die durch den eventuellen Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel $\leq 50 \text{ dB(A)}$) verursachten Beurteilungspegel dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998) nicht überschreiten:

Immissionsorte im MI	tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr)	54 dB(A)
	nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr)	39 dB(A).

4.2 Passiver Schallschutz

Mit Ausnahme von Räumen, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in der Nordfassade beider Baukörper und der Westfassade des nördlichen Baukörpers belüftet werden können, sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen, -systemen oder -anlagen auszustatten. Der Betrieb der Anlagen darf in 1 Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{A, \text{Fest}} \sim 20 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

4.3 Schallschutznachweis nach DIN 4109

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 v. Außenbauteilen gem. den Tabellen 8-10 der DIN 4109 zu erfüllen (Schallschutznachweis gem. DIN 4109).

4.4 Schallschutz an Tiefgaragenrampe und Zufahrt

Die Tiefgaragenrampe ist aus Schallschutzgründen einzuhausen und innenseitig schallabsorbierend auszuführen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist bituminös zu befestigen.

D: TEXTLICHE HINWEISE ZUR BEBAUUNG

1. Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das "Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz" (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und Erneuerbare Energien die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

2. Baugrund

Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen für die Gründung, die Bauausführung und die Versickerung wird auf den umwelttechn. Bericht/Gutachten Nr. 10.00.1233 der IFB Eigenschenk GmbH vom 14.04.2000 und die Baugrunduntersuchung Nr. 15318/0116 durch die TBU Geotechnik GmbH vom 21.01.2016 verwiesen. Die Berichte können im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

3. Hochwasser

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der von einem Extremhochwasser (HQ_{extrem}) der Isar und der Pftetrach betroffen wäre. Aufgrund der Geländesituation können sich Wasserstände von ca. 0,5 m über dem Urgelände ergeben.

4. Grundwasser / Wasserdichte Bauweise

Der höchste gemessene Grundwasserstand am Pegel 75/20 (Birkenstraße) liegt auf 389,02 m ü.NN, der mittlere Grundwasserstand auf 387,77 m ü.NN.

Im Hinblick auf diese Grundwasserstände wird empfohlen, die Keller und die Tiefgarage auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.

5. Versickerung

Nach dem Ergebnis der Baugrunduntersuchung (siehe TBU Geotechnik GmbH, Bericht Nr. 15318/0116 v. 21.01.2016) weisen die anstehenden quartären Kiese einen durchschnittlichen Durchlässigkeitsbeiwert auf. Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist daher soweit möglich dezentral zu versickern. Für das Plangebiet besteht ein altes Einleitungsrecht weiter.

Ein Notüberlauf einer eventuell vorgesehenen Versickerungsanlage in das städtische Kanalnetz ist nicht zulässig. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gem. § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung (EWS) verboten.

6. Bauwasserhaltung

Im Zuge der Baumaßnahmen können Bauwasserhaltungen notwendig werden. Diese sind vorab bei der Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung, und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz zu beantragen. Antragsformulare sind dort oder über die Internetseite der Stadt Landshut (<http://www.landshut.de>) erhältlich.

7. Leitungsanlagen

Entlang der Oberdorferstraße befinden sich Elektroanlagen (Schaltschrank, Stromleitungen, Straßenbeleuchtung) der Stadtwerke Landshut. Diese Anlagen sind bei Bautätigkeiten zu schützen, zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Abstimmung mit den Stadtwerken Landshut herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

8. Erdwärme

Bezüglich der thermischen Nutzung v. Grundwasser oder Erdwärme wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. Art. 30 des Bayer. Wassergesetzes (BayWG) verwiesen.

9. Kampfmittel

Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluß auf militärische Altlasten frei zu messen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das "Merkblatt über Fundmunition" und die Bekanntmachung "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)" des Bayer. Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

10. Stellplätze

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Landshut.

11. Beteiligung am Planungsverfahren

11.1 Für den Fall eines Baugenehmigungsverfahrens ist die Deutsche Bahn durch die Genehmigungsbehörde am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

11.2 Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH und die Deutsche Telekom Technik GmbH sind rechtzeitig vom Beginn der Bauarbeiten durch den Bauherrn oder seinen Planer zu informieren.

E: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Beläge

1.1 Im Bereich des gesamten Baugrundstücks sind alle Stellplätze, Hauszugänge und alle sonstigen befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

2. Grünflächen

2.1 Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

2.2 Baumstandorte:

Bäume sind so zu pflanzen, daß sie zu Kabel- oder Leitungstrassen einen Mindestabstand von 2,50 m haben. Wo der Abstand nicht eingehalten werden kann, müssen geeignete Schutzmaßnahmen getroffen werden.

2.3 Bepflanzung:

Die Bepflanzung gem. Pflanzliste ist innerhalb von 12 Monaten nach Nutzungsaufnahme der Gebäude umzusetzen. Es sind Pflanzen gem. Pflanzliste (siehe Anhang zur Begründung) zu verwenden.

2.4 Erhalt von Gehölzen:

Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den genannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte 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 Nachpflanzung gleicher Qualität zu ersetzen.

3. Einfriedungen

3.1 Als Einfriedungen sind in allen Bereichen einfache Draht- oder Metallzäune ohne Sockel bis max. 1,40 m Höhe oder in Bereichen bestehender Mauern bei deren Erneuerung eben solche bis zur ursprünglichen Höhe, jedoch max. 2,00 m zulässig. Einfahrtstore sind in Zaunhöhe oder zwischen Mauern und Gebäudeteilen bis zu max. 2,00 m Höhe zulässig.

F: TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume in den privaten Grünflächen sind so auszubilden, dass für 1 Baum min. 8 m² Vegetationsfläche gesichert ist. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben und Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen. Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung der im Plan oder durch Text festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 (bekannt gemacht in Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich.

2. Pflanzliste

Es sind ausschließlich heimische Obstgehölze, Laubbäume u. Hecken gem. Artenliste (siehe Anhang zur Begründung), abgestimmt mit der unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten.

Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung des Spielplatzes auf Pflanzen zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. März als giftig gekennzeichnet wurden.

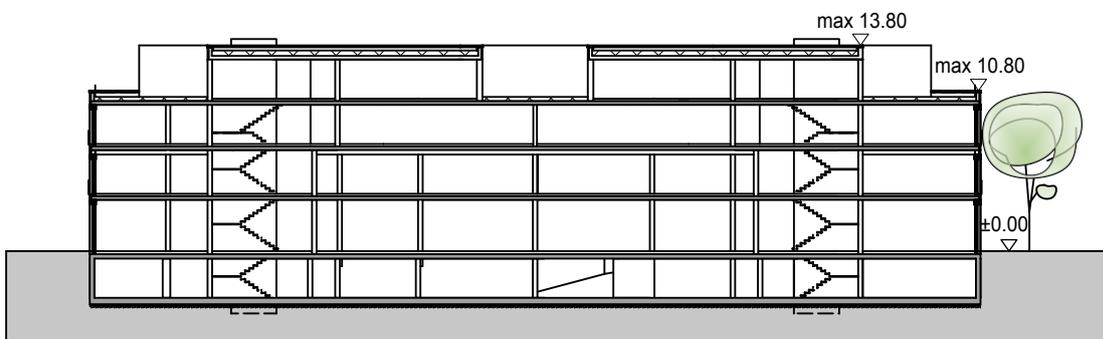
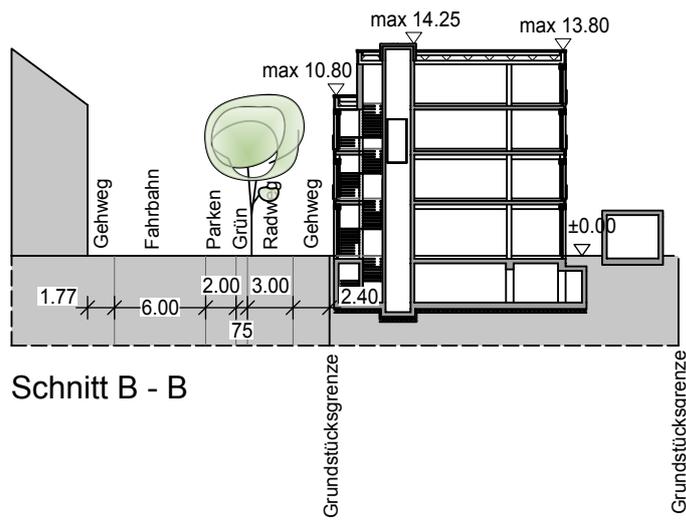
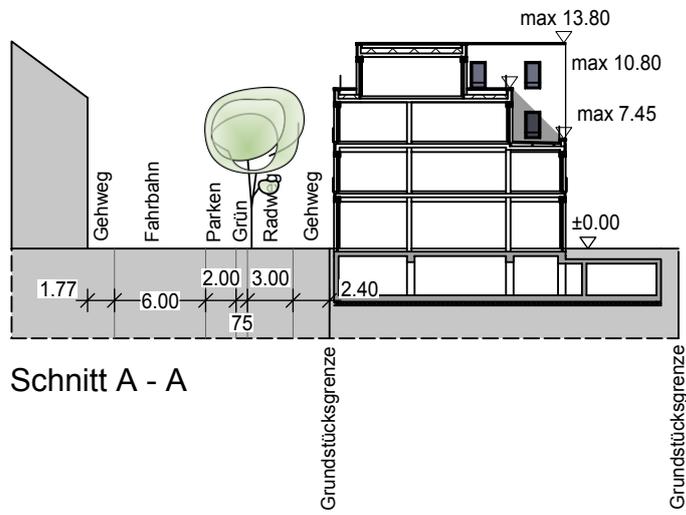
3. Versickerung

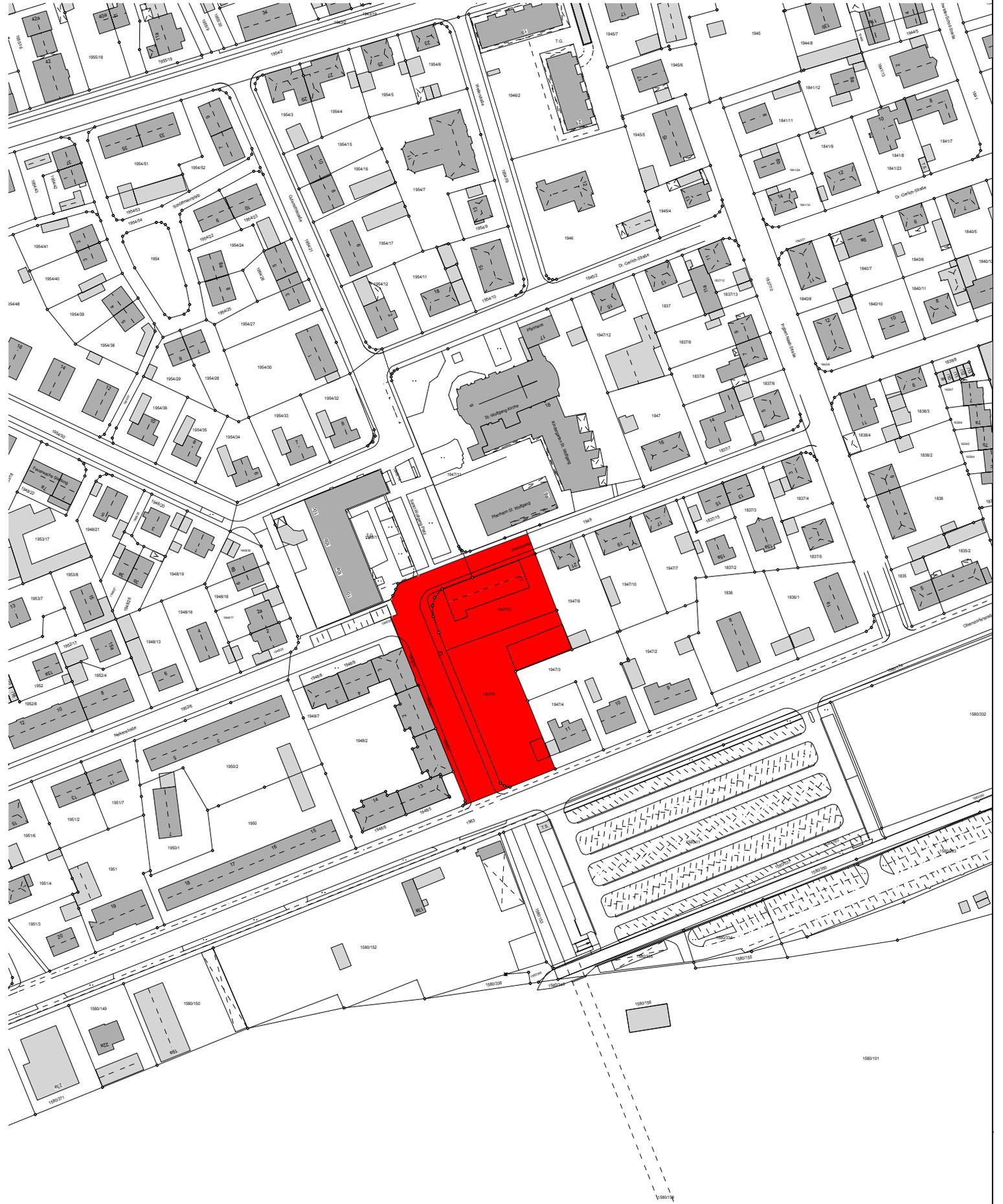
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des Bay.WG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten.

4. Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Bei allen Baumaßnahmen anfallender Oberboden ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wiederzuverwenden. Er ist zu schützen und zu pflegen, so 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 maximal 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

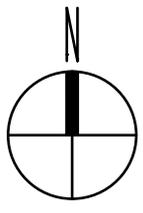
Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit einem hohem organischen Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen der Aushubarbeiten zu berücksichtigen.





ÜBERSICHTSLAGEPLAN

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



Landshut, den 27.07.2015
 Amt für Stadtentwicklung
 und Stadtplanung