

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 Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) 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:

# **DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 00-39a**

**"Zwischen Bauhofstraße - Kapuzinerweg -  
Am Alten Viehmarkt"**

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den .....  
Baureferat  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den .....  
Baureferat

Reisinger  
Bauberrat

Doll  
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Änderung 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

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am ..... gebilligt und hat gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 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 ..... die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschuß der Bebauungsplanänderung 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 00-39a (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 1

## Art und Maß der baulichen Nutzung

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



Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern

z. B: II

z. B: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschoßflächenzahl

## Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



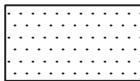
Baulinie



Baugrenze

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



private Verkehrsfläche, nicht einzäunbar

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

(§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



zu pflanzende Robinie (*Robinia pseudoacacia unifoliola*)  
H 4xv mDb. STU 25/30

## Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Unterkellerung max. 4 Untergeschosse



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## Sonstige Festsetzungen



Durchgang öffentlich

FD

Flachdach, Blechdach z.B. vorbewitterte Zinkblechdeckung

TH max.

max. Traufwandhöhe in m

# B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

3456/1

Flurstücksnummer

z.B. A1

Bauteil



zu pflanzender Baum



zu erhaltender Baum

# C: FESTSETZUNGEN DURCH 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 § 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).

Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 werden die Festsetzungen durch Planzeichen sowie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 00-39 a "Zwischen Bauhofstraße - Kapuzinerweg - Am Alten Viehmarkt" wie folgt geändert bzw. ergänzt:

## Bebauung

- 3.1.1 Für die im Plangebiet mit A1 und A3 bezeichneten Bauteile wird gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsnutzung, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Für Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche ist abweichend vom Mittelwert der staatlichen Richtzahlen ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro 30 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche zugrunde zu legen.  
Weiter wird für die Bauteile A1 und A3 gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO festgesetzt, dass ab dem 2. Obergeschoss Wohnungen allgemein zulässig sind. Gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO müssen im Baukörper A1 mit A3 mind. 1.900 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Wohnungen verwendet werden.
- 3.1.2 Für das Plangebiet wird gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass die gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Form von Bordellen nicht zulässig sind.
- 3.1.3 Im 1. Untergeschoss sind neben Stellplätzen auch Haupt- und Nebennutzungen allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Diskotheken bis zu einer Nutzfläche von 160m<sup>2</sup> im 1. Untergeschoss des Bauteils A3 zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen an die schalltechnische Verträglichkeit in den im baulichen Verbund stehenden und nachbarschaftlich angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen nachweislich gerecht werden. In den weiteren Untergeschossen können Haupt- und Nebennutzungen im begrenzten Umfang zugelassen werden, wenn dies auf die Anzahl der erforderlichen Stellplätze keinen Einfluss nimmt.

## Schallschutz

- 3.1.11 Auf den nicht überbaubaren Flächen im Geltungsbereich sind Freibereichsnutzungen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK}$ tags	$L_{EK}$ nachts
Außenbereich Nord (177m <sup>2</sup> )	57 dB(A)/m <sup>2</sup>	42 dB(A)/m <sup>2</sup>
Außenbereich West (89m <sup>2</sup> )	55 dB(A)/m <sup>2</sup>	40 dB(A)/m <sup>2</sup>
Außenbereich Süd (65m <sup>2</sup> )	56 dB(A)/m <sup>2</sup>	41 dB(A)/m <sup>2</sup>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb beziehungsweise bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergeben. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Technische Einrichtungen (z. B Heizgeräte, Lüftungsgeräte, Kühlgeräte) müssen dem Stand der Technik entsprechen. Die durch die technischen Einrichtungen eines Betriebs hervorgerufen Beurteilungspegel müssen den zulässigen Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Küchenabluft aus gewerblichen Einrichtungen ist dem Stand der Technik entsprechend am Ort der Entstehung zu erfassen, abzureinigen und über Dach in die freie Luftströmung abzuführen.

Bei Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragung dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von tagsüber 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) nicht überschritten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

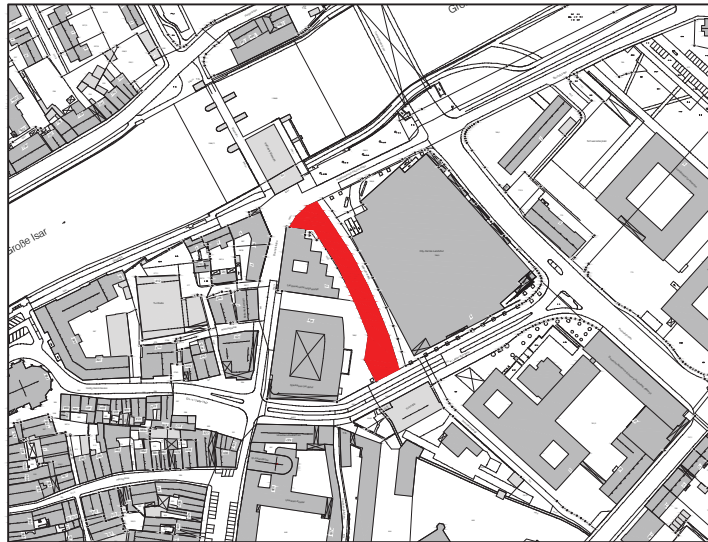
### **3.7 Werbeanlagen**

- 3.7.1 Nordost-Fassade (Kapuzinerweg), Durchgang und Kopfbau-Fassaden (Am Alten Viehmarkt)  
Zulässig sind Nasenschilder, als doppelseitige Leuchtkästen mit intarsierter Front, formuliertem Rand und opaler Beschriftung, ohne Wechsellicht, grelle Farbgebung oder bewegliche Werbung, im Ausmaß von 60x60x15cm und mit max. Ausladung von 70cm. Die Anzahl darf 1 Nasenschild pro Ladeneinheit und Fassadenseite nicht überschreiten. Nasenschilder sind innerhalb der 60cm hohen Zone oberhalb erdgeschossiger Kolonnaden bzw. Schaufenster anzubringen.
- 3.7.2 Südwest-Fassade - Erdgeschoss  
Zulässig sind Nasenschilder entsprechend Ziff. 3.7.1. Nasenschilder sind an den Stützen zwischen den Schaufenstern, innerhalb der 60cm hohen Zone, die 30cm oberhalb der erdgeschossigen Schaufenster endet, anzubringen.
- 3.7.3 Südwest-Fassade - Laubengänge im 1. Obergeschoss  
Zulässig sind nicht leuchtende Eingangsschilder im Ausmaß von max. 170x60x4cm, sofern die Anzahl 1 Eingangsschild pro Ladeneinheit nicht überschreitet und die Werbeanlage innerhalb einer 75cm hohen Zone oberhalb der jeweiligen Eingangstür zu liegen kommt.
- 3.7.4 Sammelhinweise  
Zulässig sind Haus- und Büroschilder im Ausmaß von max. 37x30x3cm, sofern sie fassadenbündig im Erdgeschoss, der jeweiligen Eingangstür bzw. der jeweiligen Außentreppe zugeordnet angebracht und in Form, Größe, Farbe und Material aufeinander abgestimmt sind.
- 3.7.5 Schaufenster  
Zulässig sind Schaufensterbeklebungen im Erdgeschoss, sofern sie auf 20 % der Schaufensterfläche begrenzt und ohne Leuchtreklame, Wechsellicht, grelle Farbgebung oder bewegliche Werbung ausgeführt sind.

### **3.8 Möblierung der als Freibereiche genutzten Flächen**

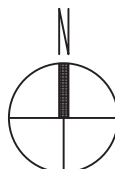
Es sind einheitliche Stühle, Tische und einfache Bänke mit geringem Anteil an geschlossenen Flächen zu verwenden, die in Form, Volumen, Farbgebung und Materialwahl keine erdrückende oder Barriere erzeugende Wirkung begründen. Schirme sind in einheitlicher Form, Holz- oder Alukonstruktion, ohne Werbeaufdrucke in zurückhaltender Farbgebung zulässig. Bei der Aufstellung ist offener Charakter zu wahren, durchgängige oder aneinandergereihte Schirmflächen bzw. Schirme in Übergröße sind unzulässig. Weiteres Mobiliar, wie z.B. Pflanztröge, Kassentische oder Aufbewahrungstruhen und Marktstände sind unzulässig.

# 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)



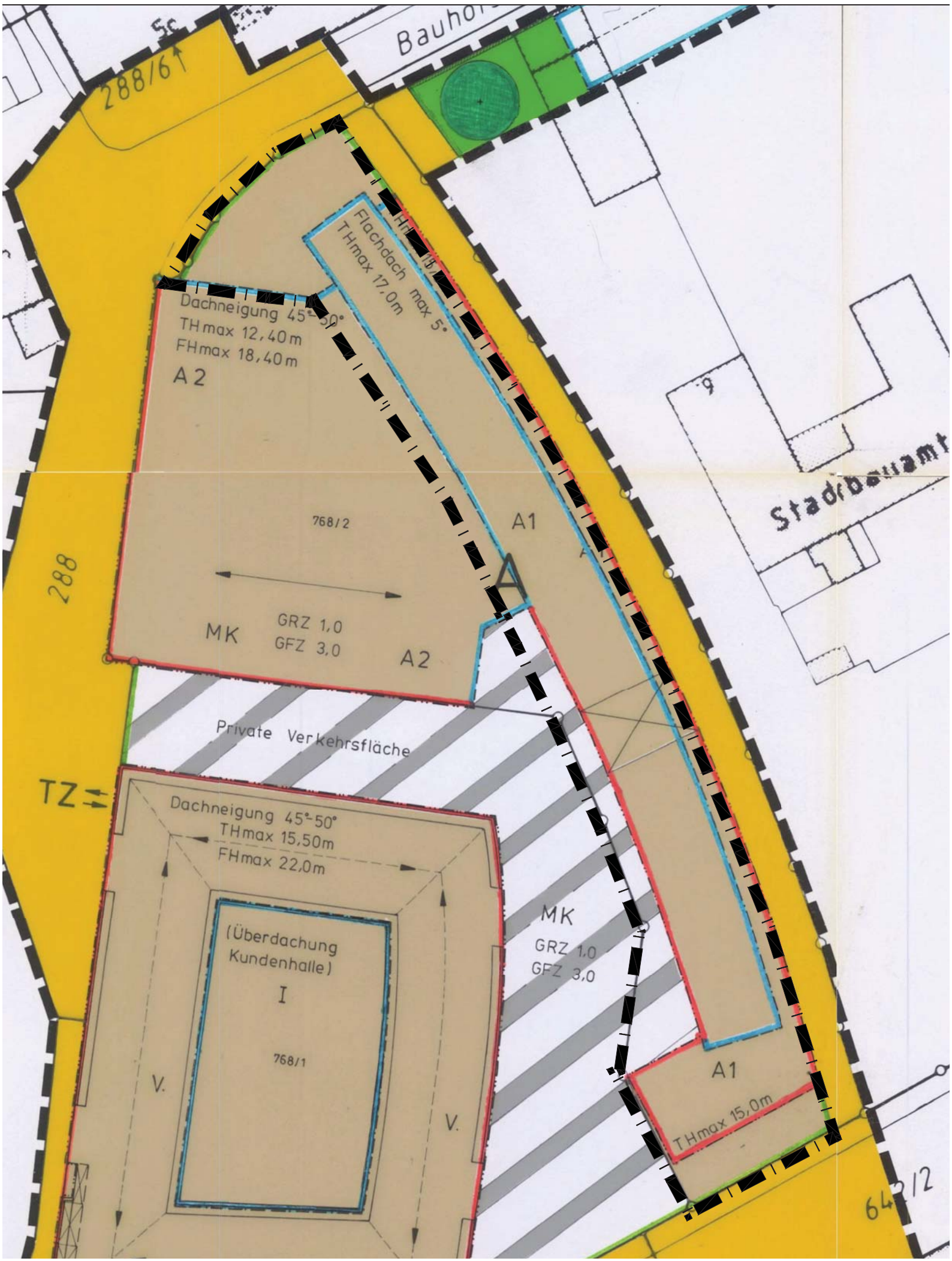
Landshut, den 05.02.2016<sup>KS</sup>  
Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Stand der Planunterlage: 01 - 2016

geändert am: 31.03.2017



Rechtskräftiger Bebauungsplan (Ausschnitt)  
mit Geltungsbereich Deckblatt Nr. 1



# Änderung durch Deckblatt Nr. 1

