TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Planungsgebiet wird entsprechend den Planeintragungen
als Allgemeine Wohngebiete (WA) nach §4 BauNVO festgelegt:
Nicht zulässig sind nach §1 (5) BauNVO:
Tankstellen

2. BAUWEISE

Andere Bauweise nach §22 Abs. (4) BauNVO

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung werden festgelegt:
Grundflächenzahl (GRZ): 0,60
Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,80

4. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

Zulässig sind max. bis zu 2 Wohneinheiten (2 WE)

5. GEBÄUDE

Höhe der baulichen Anlagen:

Wandhöhe Hauptgebäude max. 6,50 m

Wandhöhe Nebengebäude: max. 3,50 m

Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt der traufseitigen Wandhöhe ist Oberkante Fertigfußboden (OK-FFB) bei Ebene Erdgeschoss des Hauptgebäudes.

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

Höhenlage:

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK-FFB) im Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal ±20 cm von dem festgelegten Höhenfestpunkt an der Straße abweichen.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Überschreitungen der Baugrenze (§ 23 Abs. 3) sind für Terrassen ausnahmsweise zulässig.

Dachform und Dachdeckung:

– Satteldach (SD): Dachneigung 16°-24°, die Firstrichtung ist in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt und muss zwingend eingehalten werden.
Dachdeckung: anthrazitfarbene Dachsteine oder Blecheindeckungen
Dachüberstand: ca. 0,35 m an der Traufe und am Ortgang

- Flachdach (FD): begrünt, bis zur Hälfte der Fläche als Dachterrasse möglich, Dachneigung bis max. 3°, Flachdach zwingend über eingeschossigen Gebäudeteilen ausführen.

Gauben:

Gauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

Fassadengestaltung:

Zulässig sind feinkörnige Putze in Weißtönen, Holzverschalungen sind bis zu 1/3 einer einzelnen Fassadenseite zulässig.

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen, sowie Signal- und Leuchtfarben.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.

6. STELLPLATZBEDARF

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Landau a. d. Isar in der jeweils gültigen Fassung.

Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen zulässig.

7. GRÜNORDNUNG

Für die Bepflanzung mit Gehölzen wird die Verwendung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Außenanlagen der Parzellen 4 bis 6 werden nach folgenden Qualitätsvorgaben gestaltet:
Die im Plan ausgewiesenen Beetflächen erhalten eine Einfassung aus Cortenstahl, die die Straßenkante um maximal 0,5 Meter überragen darf. Die Bepflanzung erfolgt flächendeckend mit standortgerechten, heimischen Gewächsen. Das Anlegen von reinen Kies- oder Schotterflächen ist ausgeschlossen.

8. EINFRIEDUNGEN

Die Gestaltung der Einfriedungen richtet sich nach den im Bebauungsplan verbindlich festgesetzten Vorgaben.

Zulässige Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind senkrechte Holzlatten- oder Maschendrahtzäune. Die maximale Gesamthöhe beträgt hierbei 1,20 Meter.

Gemäß den Vorgaben sind in definierten Abschnitten lebende Hecken aus heimischen Gehölzen vor der Zaunanlage anzulegen. Die maximale Höhe beträgt hierbei 1,20 Meter.

9. REGENWASSER

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und Pflasterflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

10. HÖHENFESTPUNKTE

HFP1: 386,45 m ü. NHN
HFP2: 384,66 m ü. NHN
HFP3: 383,15 m ü. NHN
HFP4: 380,30 m ü. NHN
HFP5: 381,74 m ü. NHN
HFP6: 383,72 m ü. NHN

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

WA — Allgemeine Wohngebiete nach §4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO der Baulichen Anlagen gemäß §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GRZ: 0,60
GFZ: 0,80
Max. Anzahl der Vollgeschosse : II
Begriff Vollgeschoss nach Art. 2 Abs. 5 Fassung der BayBO bis 31.12.2007 geltend

GRZ	GFZ
Bauweise	max. Anzahl Vollgeschosse

3. BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN

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

a — andere Bauweise, gem.§ 22 Abs. 4 BauNVO
Baulinie
Baugrenze
Firstrichtung (zwingend)

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga — Garage
Stpl — Stellplatz

5. REGELUNG FÜR STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale); die dem Denkmalschutz unterliegen

6. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN,GRENZPUNKTE UND GRENZEN

Flurstücksgrenze
1771/1 — Flurstücksnummer
14 — Gebäude/Nebengebäude Bestand Mit Eintragung der Hausnummer

7. VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

8. EINFRIEDUNGEN UND GRÜNORDNUNG

Hecke und Zaun mit Stützmauer
Zaunanlage
Hochbeet
Einzäunungen, Eingrünungen sowie Stützmauern unzulässig, die Geländehöhen sind fließend an das bestehende Gelände anzugleichen.

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
1 — Nummerierung der Grundstücke
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
HFP1 — Höhenfestpunkt

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

Aufstellungsbeschluss _____

Billigung des Planentwurfs _____

Auslegung gem. § 13 a. i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB _____

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB _____

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen _____

Satzungsbeschluss _____

Der Bau – und Umweltausschuss der Stadt Landau a. d. Isar hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX folgende Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnanlage Isargärten" beschlossen:

§ 1

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnanlage Isargärten", in der vom Büro Wagner, Landau gefertigten Fassung vom XX.XX.XXXX wird unter Bezugnahme auf die Abwägungsbeschlüsse vom XX.XX.XXX aufgestellt.
Die Begründung wird inhaltlich gebilligt.

§ 2

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Landau a. d. Isar, den _____

_____
Matthias Kohlmayer
1. Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Landau a. d. Isar, den _____

_____
Matthias Kohlmayer
1. Bürgermeister

1. HINWEISE ZUR PLANUNG:

1. Bestandssituation und Erläuterung der Planung

Der Vorhabenstandort liegt im Gemeindebereich der Stadt Landau a. d. Isar. Der Geltungsbereich umfasst das Flurgrundstück 231 Gemarkung Landau a. d. Isar, im Weiherbrünnl 4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnanlage Isargärten" entwickelt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan von Landau, in dem das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Die Fläche des Bebauungsplanbereichs beträgt insgesamt ca.1.970m².

Das Planungsgebiet liegt im Stadtzentrum von Landau/Isar. Es befindet sich zwischen dem Leitenberg (nördliche Grundstücksgrenze) und dem Weiherbrünnl (südliche und östliche Grundstücksgrenze). Das nähere Umfeld ist hauptsächlich geprägt durch die Nutzungen „Wohnen", sowie nicht störendes Gewerbe.

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gemäß § 4 BauNVO als „allgemeine Wohngebiete" festgelegt.

Gemäß §17 Abs. 2 BauNVO wird für dieses Gebiet eine Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,60 und eine Obergrenze der Geschossflächenzahl von 0,80 festgelegt.

Begründung für die Überschreitung der Obergrenze:

Die historisch gewachsene Struktur im Planungsgebiet soll unter Beibehaltung der vorgefundenen urbanen Elemente eine Stärkung des Wohnens erfahren.

Anlass der Planung ist eine städtebauliche Nachverdichtung und „Flächenrecycling" der zurzeit vorhandenen Brachfläche. Durch eine höhere Dichte der geplanten Bebauung (Kettenhäuser) wird der innerstädtische Bereich ökonomisch und ökologisch optimiert.

Das Planungsgebiet wird einer verdichteten Wohnraumnutzung zugeführt.

Durch beruhigte, attraktiv gestaltete Terrassen und Gartenflächen wird durch die Nachverdichtung eine hohe Wohn- und Lebensqualität erreicht.

2. Bebauungsplanverfahren

Da es sich bei dem Bebauungsplan um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20.000m² beträgt, wird die Änderung nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Somit ist kein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erstellen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht zu erbringen.

3. Verträglichkeit mit dem Baudenkmal D-2-79-122-30, Theresienstraße 4:

Gemäß Denkmalliste handelt es sich um ein ehemaliges Franziskanerhospiz. Das Gebäude besteht aus einem zweigeschossigen Walmdachbau mit Pilasterrahmung am Portal, 1726/27; ehem. Klosterküche, erdgeschossiger Seitenflügel, frühes 18. Jh. Das Baudenkmal befindet sich in relativer Nähe zum Planungsvorhaben. Der großformatige Baukörper des Franziskanerhospitz liegt jedoch höhenmäßig weit oberhalb der geplanten Wohnbebauung und dominiert somit das Areal.

Da es sich bei der geplanten Wohnbebauung um einzelne Baukörper mit einer Höhenbegrenzung auf maximal zwei Geschosse handelt, die in einer aufgelockerten städtebaulichen Anordnung dem natürlichen Geländeverlauf höhenversetzt folgen, ordnen sich diese in die historisch gewachsene Siedlungsstruktur ein. Die Gebäudeform sowie die Dachlandschaft der Hauptbaukörper nehmen dabei ebenfalls Rücksicht auf die vorhandene bauliche und städtebauliche Struktur.

Die ortsbildprägenden Strukturen der angrenzenden Baudenkmäler werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und bleiben in ihrer Dominanz und Wahrnehmbarkeit erhalten. Eine Beeinträchtigung des Denkmalumfeldes ist daher nicht zu erwarten.

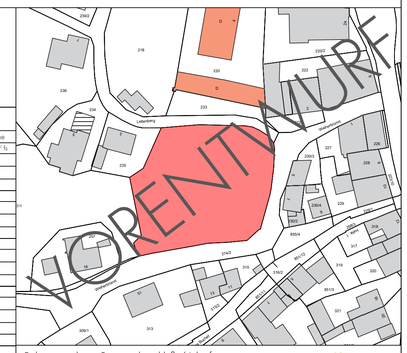


708	Bauherr: WM Immobau Bayern GmbH	vorhabenbezogener Bebauungsplan	Plan Nr. 104	01.09.2026

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"Weiherbrünnl II"
Für Flurgrundstück 231, Gemarkung Landau/Isar

VORHABENSTRÄGER : WM Immobau Bayern GmbH
Stadlwiesen 8, 94431 Pilsting/Herzogau

M 1:500



Bearbeitungsvermerke	
Gezeichnet	Datum/Name
	01.09.2026 / fs

Bekanntmachung Satzungsbeschluß / Inkrafttreten
am .....

.....
1. Bürgermeister Hr. Kohlmayer

.....
Architekt Joachim Wagner

Landau a. d. Isar den 01.09.2026

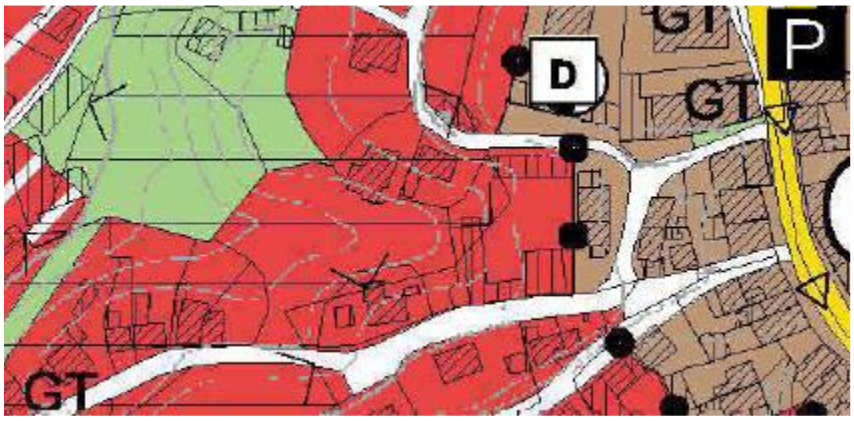
WAGNER ARCHITEKTEN
MARIENPLATZ 13
94405 LANDAU A. D. ISAR
TEL. 09951/6905-0
FAX 09951/6905-25
info@wagnerarchitekten.net

© Dieses Dokument ist für Wagner Architekten urheberrechtlich geschützt

BEGRÜNDUNG

1. Bestandssituation und Erläuterung der Planung

Der Vorhabenstandort liegt im Gemeindebereich der Stadt Landau a. d. Isar.
Der Geltungsbereich umfasst das Flurgrundstück 231 Gemarkung Landau a. d. Isar, im Weiherbrünnl 4 und 6.
Der Bebauungsplan „Weiherbrünnl II“ entwickelt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan von Landau, in dem das Planungsgebiet weit überwiegend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Die Fläche des Bebauungsplanbereichs beträgt insgesamt ca.1.969 m².



Auszug aus dem aktuell geltenden Flächennutzungsplan, erstellt vom Büro Linke-Kerling, 2012

Das Planungsgebiet ist im Stadtzentrum von Landau a.d.Isar verortet. Es befindet sich zwischen den Ortsstraßen Leitenberg (nördliche Grundstücksgrenze) und Weiherbrünnl (südliche und östliche Grundstücksgrenze). Das nähere Umfeld ist hauptsächlich geprägt durch Wohnnutzungen sowie nicht störendem Gewerbe.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt, was der umliegenden Bebauung und Nutzung entspricht.

Anlass der Planung ist eine Wiedernutzbarmachung der vorhandenen Brachfläche. Das Baufeld ist derzeit durch ein Wohnhaus, eine Vielzahl an Garagen und Nebengebäuden, sowie der Baulücke eines Brandfalls gezeichnet. Die Nutzung der Fläche liegt damit deutlich hinter deren Potentiale, was durch eine Neugliederung und aktive Nutzung des Areals zu Wohnzwecken aktiviert werden soll.

Die Notwendigkeit der im Plan festgesetzten abweichenden Bauweise ergibt sich auf Grund der künftig eigenständigen Unterteilung der geplanten Parzellen, welche mit grenzständigen Hauptbaukörpern versehen sind. Die Festsetzung dient dabei der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption, welche die vorhandene Innenbereichsfläche in Anlehnung an die umliegend teilweise zusammengebauten Gebäude entlang der Hauptstraße und dem östlichen Bereich des Weiherbrünnl entwickelt und gliedert.

2. Bebauungsplanverfahren

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20.000 m² beträgt, wird die Aufstellung des Bebauungsplans unter Anwendung von §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000- Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Somit ist kein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erstellen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht zu erbringen.

3. Verträglichkeit mit dem Baudenkmal D-2-79-122-30, Theresienstraße 4:

Gemäß Denkmalliste handelt es sich um ein ehemaliges Franziskanerhospiz. Das Gebäude besteht aus einem zweigeschossigen Walmdachbau mit Pilasterrahmung am Portal, 1726/27; ehem. Klosterküche, erdgeschossiger Seitenflügel, frühes 18. Jh.

Das Baudenkmal befindet sich in relativer Nähe zum Planungsvorhaben. Der großformatige Baukörper des Franziskanerhospitz liegt jedoch höhenmäßig deutlich oberhalb der geplanten Gebäude und dominiert somit weiterhin das Areal. Die Sichtachsen zum Baudenkmal werden dadurch nicht gestört.

Die geplanten Baukörper entsprechen hinsichtlich der Höhenentwicklung und der grundliegenden Gestaltung der umliegenden Wohnbebauung und bleiben hinsichtlich der Höhenentwicklung auch hinter dem östlichen Bestand zurück. Im Bezug zum Baudenkmal erfolgt damit weiterhin eine Unterordnung.

4. Reduzierung innerer Abstandsflächen:

Gewährleistung ausreichender Belüftung:

Der vorhandene Grünzug an der Westseite des Baugrundstücks wird bei der Gebäudestellung berücksichtigt. Der dreiseitig geschlossene Innenhof öffnet sich Hangabwärts an der Westseite. Ein Kaltluftabfluss ist über den Abstand der beiden Gebäudereihen berücksichtigt. Eine ausreichende Belüftung wird somit gewährleistet. Zusätzlich erfolgt die Unterteilung zwischen zwei- und eingeschossiger Bebauung (Garagen) eine Untergliederung, welche auch eine ausreichende Querlüftung berücksichtigen.

Gewährleistung ausreichender Belichtung und ausreichender sozialer Abstand:

Grundsätzlich werden bei der geplanten Bebauung die geforderten Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung zu den benachbarten Grundstücken eingehalten. Lediglich innerhalb des Baufelds werden einseitig grenzständige Gebäude vorgesehen. Die Unterteilung der Baufelder gewährleistet dabei, entsprechend einer Bebauung mit Kettenhäusern eine ausreichende Belichtung. Durch die Planung der inneren Grenzen und die gegliederten Gärten bleibt ein ausreichender sozialer Abstand gewährleitet.