Bebauungsplan

„An der Rauchmühlstraße“

Deckblatt Nr. 14

Stadt Landau a.d.Isar

Änderungsbeschluss	18.09.2025
Billigungsbeschluss Entwurf	18.09.2025

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Beteiligung betr. Öffentlichkeit

Behandlung der Stellungnahmen und Einwände

Satzungsbeschluss

§ 1

Der Bebauungsplan „An der Rauchmühlstraße“ wird mit Deckblatt Nr. 14 in der vom Stadtbauamt gefertigten Fassung vom 05.08.2025, angepasst durch die Abwägungsbeschlüsse vom _____ geändert. Die Begründung wird inhaltlich gebilligt.

§ 2

Das Deckblatt Nr. 1 tritt gem. § 10 Abs.3 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Landau a.d.Isar, den

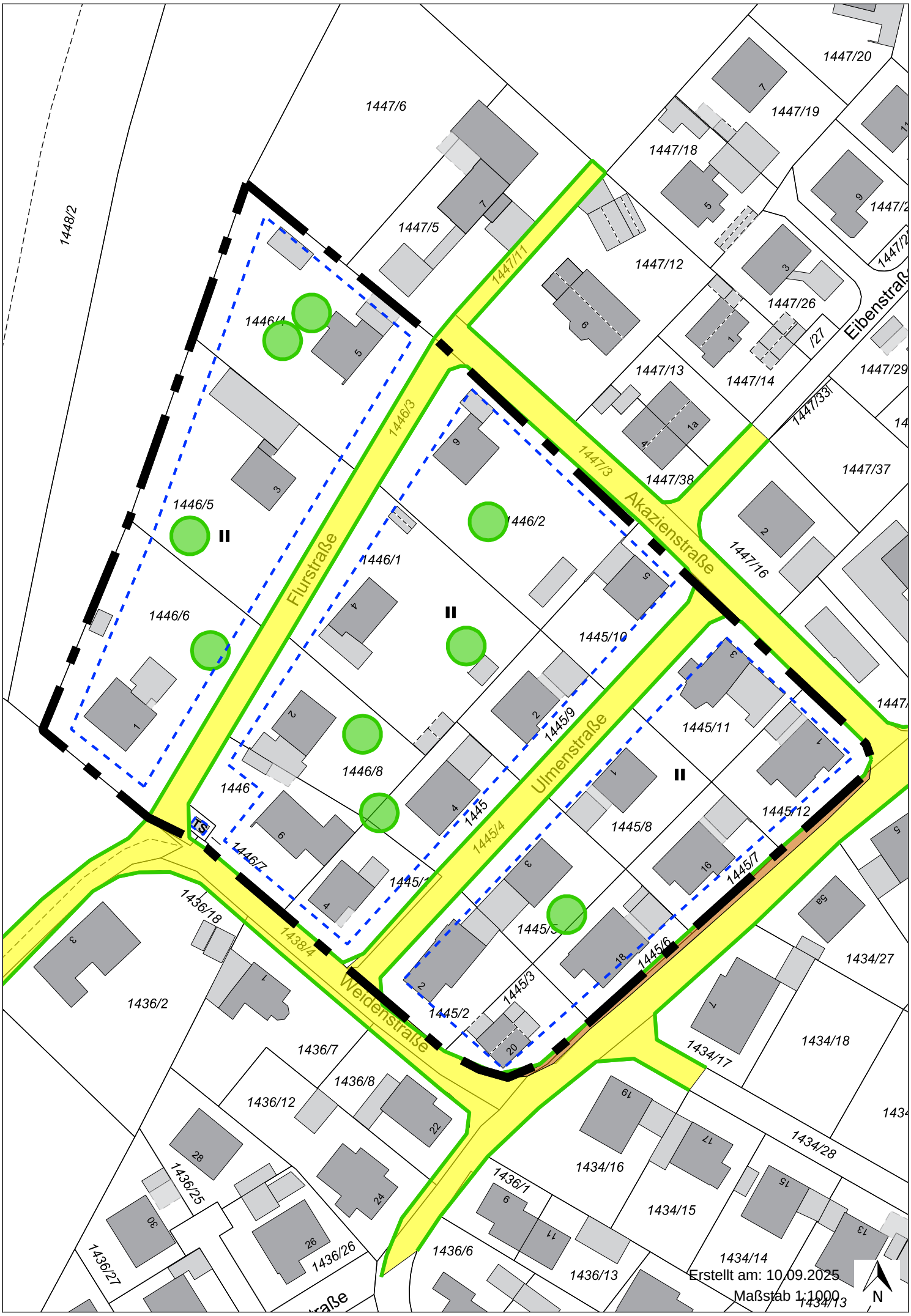
Stadt Landau a.d.Isar

Matthias Kohlmayer
Erster Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung mit Inkrafttreten

Stadt Landau, Stadtbauamt
Marienplatz 2, 94405 Landau

Stand: 10.09.2025


1448/2
1447/6
1447/5
1447/20
1447/19
1447/18
1447/12
1447/26
1447/27
1447/13
1447/14
1447/29
1447/33
1447/37
1447/38
1447/16
1447/11
1447/3
1446/3
1446/4
1446/5
1446/6
1446/1
1446/2
1446/8
1446
1446/7
1445/10
1445/9
1445/11
1445/12
1445/8
1445/4
1445
1445/1
1445/5
1445/7
1445/6
1445/3
1445/2
1436/18
1438/4
1436/2
1436/7
1436/8
1436/12
1436/25
1436/26
1436/27
1436/6
1436/1
1434/27
1434/18
1434/17
1434/28
1434/16
1434/15
1434/14
1434/13
1436/13
Flurstraße
Akazienstraße
Ulmenstraße
Weidenstraße
Eibenstraße
TS
Erstellt am: 10.09.2025
Maßstab 1:1000
N

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

0.6. Neu (Unterteilung entfällt)

Dachform	Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Flachdach
Dachneigung	20-30 °außer bei Flachdach
Dachdeckung	bei geneigten Dächern Ziegeldeckung in rot oder anthrazit Flachdächer: begrünt
Dachgauben	Zulässig, max. Breite je Gaube: 2 m, max. längen Anteil: 1/3 der Dachlänge
Kniestock	Zulässig, soweit die zulässige Wandhöhe nicht überschritten wird
Sockelhöhe	Festsetzung entfällt
Dachüberstand	Max. 1 m
Wandhöhe	Max. 7,60 m Unterer Bezugspunkt: OK Straße in der Mitte des Gebäudes Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt Dachhaut mit der Wandaußenseite
Erdgeschoss-fußbodenoberkante	Festsetzung entfällt
Maximale Anzahl der Wohneinheiten	3

2.1 Neu (Unterteilung entfällt)

II	Max. 2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,7

14.2 Erhaltenswerte Bäume (Bestand)

Im Übrigen verbleibt es bei den Festsetzungen des Urplans und der bisherigen Deckblätter.

Begründung

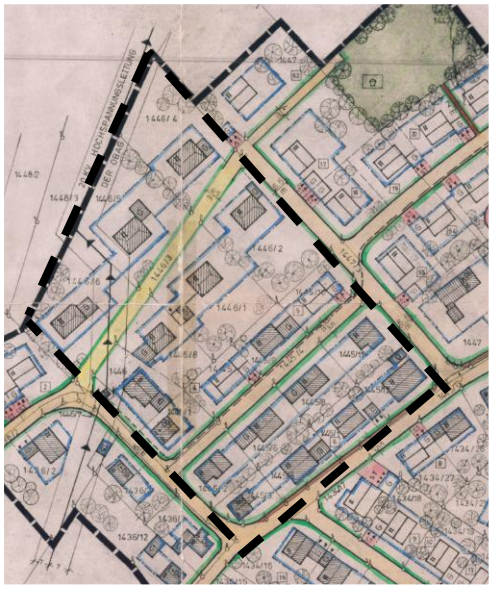
1. Erfordernis und Ziele der Planung

Im Bereich der Flurstraße, Ulmenstraße und in süd-östlicher Verlängerung entlang der Rauchmühlstraße waren bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Rauchmühlstraße“ Wohnhäuser errichtet, deren Bestand als Maßstab für die Festsetzung im Bebauungsplan „An der Rauchmühlstraße“ herangezogen wurden.
Um auch in diesem Bereich eine maßvolle und vertretbare Nachverdichtung, bzw. Ersatzbebauung zu ermöglichen ist eine Anpassung und Vereinheitlichung der Festsetzungen in diesem Bereich erforderlich.

2. Lage und Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Umgriff der Ortsstraßen Flurstraße, Ulmenstraße und teilweise entlang der Rauchmühlstraße.
Die Grundstücke sind durchgehend mit Wohnhäusern bebaut, vereinzelt bietet sich im Bereich von größeren Gartenflächen noch Potential für eine bauliche Nachverdichtung.

Der Flächennutzungsplan stellt die Planfläche als „Wohnen“ dar.



Auszug aus dem Urplan
1979, Arch. Steghafner

Auszug des Flächennutzungsplans der Stadt aus dem Jahr 2012, Oberpriller, Linke+Kerling

3. Umfang des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flurnummer 1446/6, 1446/5, 1446/4, 1446/2, 1446/1, 1446/8, 1446, 1446/7, 1445/1, 145, 1445/9, 1445/10, 1445/2, 1445/5, 1445/8, 1445/11, 1445/12, 1445/7, 1445/6 und 1445/3 der Gemarkung Landau a.d.Isar sowie die dazwischen befindlichen Verkehrsflächen.

Die Fläche des Deckblatts beträgt ca. 17.950 m².

4. Planungskonzept

Die Planung sieht im Bereich des Deckblatts eine Liberalisierung der Baugrenzen zwischen den jeweiligen Straßenzügen sowie eine Vereinheitlichung der baulichen Maßstäbe hinsichtlich der Bauhöhe und der Zahl der Vollgeschosse vor.
Die Planung zielt darauf ab, die Erweiterung bestehender Wohnhäuser zu ermöglichen und die bauliche Nutzung vor Ort in einem einheitlichen Maßstab fortzuführen.

Weiter wird auch die nicht mehr erforderliche Hochwasserfestsetzung (Erdgeschossfußbodenoberkante) aus dem Bebauungsplan entnommen.

5. Anwendung von § 13 BauGB

Bei der Änderung des Bebauungsplans „An der Rauchmühlstraße“ mit Deckblatt Nr. 14 wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt, da die Grundzüge der Planung wie die Art der Nutzung und der allgemeiner Baumaßstab nicht wesentlich berührt, sondern vereinheitlicht werden.

Die zu erwartenden Vorhaben, welche im Plangebiet umgesetzt werden können lassen keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erwarten. Die in Anlage 1 der Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ genannten Fälle werden durch die im festgesetzten Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen nicht tangiert.
Weiter sind durch die Planung keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erkennbar. Raumbedeutsame Vorhaben sind im Hinblick auf Größe des Plangebiets und Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Die Anwendung von § 13 BauGB ist nach Ansicht der Stadt Landau a.d.Isar zulässig.

Landau a.d.Isar, den

_____

Matthias Kohlmayer
Erster Bürgermeister