

Stadt  
Landshut

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 1 Planzeichenverordnung - PlanZV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 § 1 Abs. 38 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) 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 24.07.2019 (GVBl. S. 408) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

# DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10-105/1

"Gewerbegebiet Münchnerau -  
An der Fuggerstraße - Teilbereich 1"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfes

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

Landshut, den .....  
Baureferat

Pflüger  
Stv. Amtsleiter

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. § 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 Art. 2 BayBO am ..... die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss 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



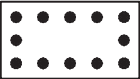


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes

## Art und Maß der baulichen Nutzung

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

GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
BZ 1	Bauzone 1
BZ 2	Bauzone 2
G 1	Gewerbegebiet 1 mit Maß der baulichen Nutzung
G 2	Gewerbegebiet 2 mit Maß der baulichen Nutzung
G 3	Gewerbegebiet 3 mit Maß der baulichen Nutzung
	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
BZ 3	Bauzone 3
BZ 4	Bauzone 4
BZ 5	Bauzone 5
	Schule
	sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

## Verkehrsflächen

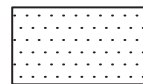
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Fuß- / Radweg



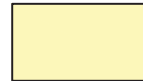
private Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

## Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen



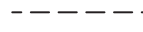
Elektrizität z.B. Trafostation/BHKW

T.S.

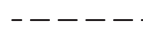
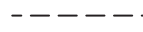
Trafostation

## Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

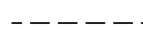
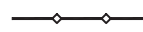
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



oberirdisch, mit Schutzstreifen



unterirdisch, mit Schutzstreifen



## Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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



Baulinie



Baugrenze

## Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünfläche



öffentliche Grünfläche



Straßenbegleitgrün

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Wasserflächen



Seigen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



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



zu pflanzender Baum



zu erhaltender Baum



zu pflanzendes Gehölz



zu erhaltendes Gehölz



zu entfernender Baum



zu entfernendes Gehölz



Landmarke



Maßnahme C1, siehe saP

## Sonstige Planzeichen



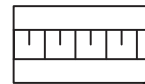
Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Stellplatz



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)



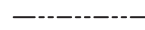
bestehende Böschung



geplante Böschung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Anbauverbotszone

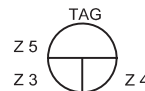
## Nachrichtliche Übernahmen



Sicherheitszone am Mastenstandort

GE 2

Schallleistungspegel in Teilfläche



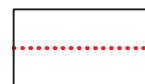
zulässige Emissionskontingente  
LEK (dB (A)/qm)



Teilflächenbegrenzung



Höhenangaben



Biotope



Überschwemmungsgebiet

## Sonstige Festsetzungen

B Bushaltestelle 3△ △3 Schnitte



Brücke

## B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen		Rasterlinie 25/25
3456/1	Flurstücksnummer		Abstrahlrichtung möglicher Geräuschemissionen (Zone 1 - 5)
	Vorschlag einer Grundstücksteilung		Ausgleichsfläche für weitere Bebauungspläne im Bereich "Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße"
	Feuerwehr Fahrspur nach DIN 14090		

## 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 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ bleibt auch im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3 unverändert gültig, sofern sie nicht durch folgende Bestimmungen überholt wird.

### 1 Ziff. 2.1.2 wird wie folgt neu gefasst:

2.1.2 In Bauzone 2 sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

### 2 Ziff. 2.2.2.1 wird wie folgt neu gefasst:

2.2.2.1 Gewerbegebiet 1 (G1) innerhalb Bauzone 1

Grundflächenzahl (GRZ) maximal:	0,7
Geschossflächenzahl (GFZ) maximal	2,4
Zahl der Vollgeschosse maximal	V

Die Firsthöhe über dem durch die nächstgelegene(n) Straßentrasse(n) festgelegtem Gelände darf 16,00m nicht überschreiten und 10,00m nicht unterschreiten.

Es wird als Dachform Pultdach oder Flachdach festgesetzt.

Für Pultdächer wird eine Dachneigung von 5 - 20° und für Flachdächer eine Dachneigung von 0 - 5° festgesetzt.

### 3 Ziff. 13 wird wie folgt neu gefasst:

Für Flachdächer ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt

**Ziff. 20 wird wie folgt neu gefasst:**

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle richtungsabhängig angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

<b>Zulässige Emissionskontingente <math>LEK</math> [dB(A) je <math>m^2</math>]</b>					
<b>Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)</b>	<b>Abstrahlrichtung zu Zone</b>				
<b>Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche <math>S_{EK}</math></b>	<b>Zone 1*</b>	<b>Zone 2*</b>	<b>Zone 3</b>	<b>Zone 4</b>	<b>Zone 5</b>
GE 1: $S_{EK} \sim 11.635 m^2$	62	66	54	58	66
GE 2: $S_{EK} \sim 19.950 m^2$	60	65	53	59	65
<b>Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)</b>	<b>Abstrahlrichtung zu Zone</b>				
<b>Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche <math>S_{EK}</math></b>	<b>Zone 1*</b>	<b>Zone 2*</b>	<b>Zone 3</b>	<b>Zone 4</b>	<b>Zone 5</b>
GE 1: $S_{EK} \sim 11.635 m^2$			--		
GE 2: $S_{EK} \sim 19.950 m^2$					

SEK: Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

Zone: vgl. Lageplan mit Schallabstrahlungsrichtungen

\*: Hinweis: Die für die Zonen 1 und 2 als zulässig angegebenen Emissionskontingente sind konform zur Festsetzungsmethodik im Bebauungsplan Nr. 10-105/1 rein informativ angegeben. Lärmimmissionsschutzfachlich relevant sind allein die für die Zonen 3 - 5 als zulässig festgesetzten Emissionskontingente.

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006 12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Anwendung der sogenannten Relevanzgrenze bedarf der behördlichen Einzelfallprüfung. Die Ermittlung der Emissionskontingente erfolgt nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4,5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets. An derartigen Immissionsorten ist die Geräuschsituation über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten  $IRW_{GE,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$  und  $IRW_{GE,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$  der TA Lärm zu beurteilen.

Elektrizität, z.B. Trafostation /BHKW

Der Erzeugung von Elektrizität dienende Gebäude sind nach dem Stand der Technik zur Lärminderung zu errichten und zu betreiben. Die im Detail erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einhausung der Gebäude, ausreichend dimensionierte Schalldämpfer für stationäre Anlagen wie z.B. Zu-/Abluftöffnungen in den Gebäudefassaden oder Kamine) sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu ermitteln und festzulegen.

5 **Ziff. 22 wird wie folgt neu eingefügt:**

22 **Flächen für den Gemeinbedarf  
Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

22.1 **Art der baulichen Nutzung**

22.1.1 In Bauzone 3 sind zulässig:

- Fahrradstellplätze und Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 BauNVO

In Bauzone 3 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für schulische Zwecke

22.1.2 In Bauzone 4 sind zulässig:

- Fahrradstellplätze und Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 BauNVO
- Anlagen für schulische Zwecke

22.1.3 In Bauzone 5 sind zulässig:

- Fahrradstellplätze und Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 BauNVO
- Anlagen für schulische Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke

22.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ) maximal:	0,7
Geschossflächenzahl (GFZ) maximal	2,4
Zahl der Vollgeschosse maximal	III

Die Firsthöhe über dem durch die nächstgelegene(n) Straßentrasse(n) festgelegtem Gelände darf 14,00m nicht überschreiten.

Es wird als Dachform Sheddach oder Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

22.3 **Gemeinbedarfsfläche - Grundstückseingrünung am Ortsrand**

Zur Ausbildung des Siedlungsrandes ist gemäß Planzeichnung ein 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Innerhalb der als Flächen zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen ist entlang der Grundstücksgrenze ein 3 m breiter Bereich mit Sträuchern in Anlehnung an Artenliste 1 zu bepflanzen. Die Pflanzdichte bei Sträuchern beträgt 1 Stück /2 m<sup>2</sup>. Es soll vorrangig autochthones Material verwendet werden.

Ausnahmsweise können innerhalb dieses 10m breiten Grünstreifens Anlagen für schulische und sportliche Zwecke zugelassen werden, sofern die Grundstückeingrünung gemäß vorstehendem Absatz gesichert ist. Einfriedungen von privaten Grünflächen bzw. des 10 m privaten Grünstreifens sind am Schulstandort ausnahmsweise zulässig.

Artenliste 1

Corylus avellana	- Hasel
Carpinus betulus	- Hainbuche
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Prunus padus	- Traubenkirsche
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus catharticus	- Kreuzdom
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix alba	- Silber-Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Heckenrosen	

Pflanzqualität Bäume:

Hei mB, 150 - 200 cm und HmB, STU 8 - 10 cm, autochthones Material

Pflanzqualität Sträucher:

Str., 2xv., mind. 5 Triebe, 60 - 100 cm, autochthones Material

Dabei sind 25 % Bäume (davon Heister 50 %, Hochstämme 50%) und 75 % Sträucher zu pflanzen.

#### 22.4 Weitere Festsetzungen

Die vorstehenden Festsetzungen gem. Ziffn. 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15.3, 18 gelten entsprechend.

## D: HINWEISE DURCH TEXT

### 1 Ziff. 2 wird wie folgt neu gefasst:

#### 1. Geräuscentwicklungen durch anlagenbedingten Lärm

In den Genehmigungsverfahren ist durch ein Objektgutachten der Nachweis der Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente zu erbringen und dem Amt für Bauaufsicht der Stadt Landshut vorzulegen. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuscentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten  $L_{IK}$  übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (i.d.R. nach TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691: 2006-12 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann beim Amt für Bauaufsicht der Stadt Landshut der Verzicht auf Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens beantragt werden. Dieser Antrag hat schriftlich zu erfolgen und ist schalltechnisch ausführlich zu begründen.

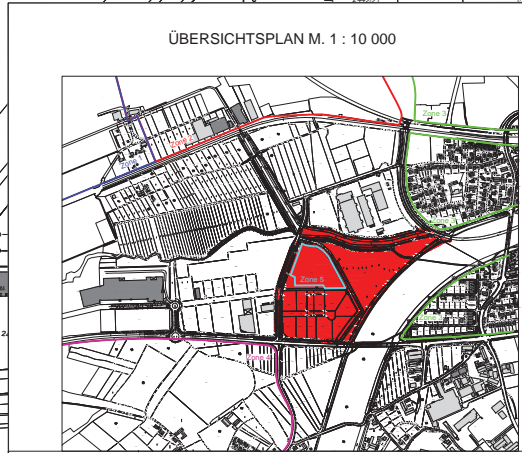
#### 2. Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm

Es wird darauf hingewiesen, dass die in einem Gewerbegebiet anzustrebenden Orientierungswerte  $OW_{GE,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$  und  $OW_{GE,Nacht} = 55 \text{ dB(A)}$  des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 bei freier Schallausbreitung im Gewerbegebiet "G3" und abschnittsweise in den Gewerbegebieten "G1" und "G2" teilweise deutlich überschritten werden. Deshalb sollten Außenwandöffnungen von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohn- und Schlafzimmer, Büroräume) in den von der Theodor-Heuss-Straße abgewandten Gebäudefassaden zu liegen kommen, vor denen aufgrund der Baukörpereigenabschirmung ausreichend ruhige Pegel vorherrschen. Sofern eine lärmgewandte Grundrissorientierung nicht möglich ist, sollte das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen im konkreten Einzelfall geprüft werden. Art und Umfang gegebenenfalls notwendiger Maßnahmen sind in den Genehmigungsverfahren zu dimensionieren und festzulegen.

#### 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 von Außenbauteilen gemäß Kapitel 7 der DIN 4109 zu erfüllen





Maßstab 1 : 1000  
 Plan zur genauen Maßnahme nicht geeignet!  
 Längsmaße und Höhenangaben in Metern!  
 Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung i.d.F.  
 der Bekanntmachung vom 20.05.1990 (BGBl. I S.132)

Landshut, den 09.11.2018  
 Amt für Stadtentwicklung  
 und Stadtplanung

Stand der Planunterlagen: 08 - 2019

geändert am: 23.08.2019  
 redaktionell geändert am: 14.02.2020