

Stadt
Landshut

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

DECKBLATT NR. 5 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10-105/1

"Gewerbegebiet Münchnerau -
An der Fuggerstraße - Teilbereich 1"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den
Referat Bauen und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den
Referat Bauen und Umwelt

Geiner
Amtleiterin

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 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

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

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

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (siehe Festsetzungen durch Text, Nr. 1)

2.2 GRZ max. zul. Grundflächenzahl z.B. 0,7 (§ 19 BauNVO)

2.3 GH min 7,00 Mindestgebäudehöhe im m gemessen ab OK Fahrbahnrand Erschließungsstraße auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte, z.B. 7,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)

2.4 GH max 18,00 zul. Gebäudehöhe in m gemessen ab OK Fahrbahnrand Erschließungsstraße auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte, z.B. 18 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)

2.5  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1  Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

3.2  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4.1  Fläche für Gemeinbedarf

4.2  Entwicklungsfläche Realschule sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.2  öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.3  öffentlicher Fuß- / Radweg

5.4  private Verkehrsfläche

5.5  Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6.1  Fläche für Versorgungsanlagen

6.2  Zweckbestimmung: Elektrizität

6.3  Zweckbestimmung: Kraft-Wärme-Kopplung

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1  private Grünfläche

7.2  öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)

Flächen für das Anpflanzen bzw. Bindungen für Bepflanzungen und

8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1  zu pflanzender Baum
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.2  zu erhaltender Baum
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.3  zu pflanzendes Gehölz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9. Sonstige Festsetzungen

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

9.2 DN 0-20 zulässige Dachneigung
z.B. 0-20°
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

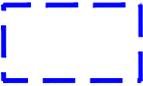
B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1  bestehende Grundstücksgrenzen

2 3456/1 Flurstücksnummer

3 B Bushaltestelle

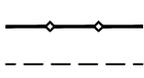
4  Brücke

5  Feuerwehrezufahrt Realschule

6  bestehende Böschung

7  Sicherheitszone am Mastenstandort
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

8  Versorgungsleitung oberirdisch, mit Schutzstreifen

9  Versorgungsleitung unterirdisch, mit Schutzstreifen

10  Anbauverbotszone

11  Voraussichtlich zu entfernender Baum
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

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

1.2 Bei Einzelhandelsbetrieben sind folgende Sortimente unzulässig:

- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Medizinische und orthopädische Produkte
- Parfümeriewaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Sportkleingeräte, Outdoorbedarf (Schlafsäcke, Campingkocher)
- Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
- Uhren und Schmuck
- Fotobedarf
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)
- Reformwaren
- Apothekerwaren
- Drogeriewaren
- Schnittblumen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. die oben stehenden Sortimente, wenn durch diese max. 10% der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes belegt werden und wenn zusätzlich der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.

2. die oben stehenden Sortimente für Betriebe, die

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb (im Hinblick auf dessen Geschossfläche) untergeordnet ist und
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich be- oder verarbeitet wurden, besteht, wenn zusätzlich der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.

1.3 Ausnahmsweise können gem. § 8 Absatz 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Maximal 180 m² Fläche).
- Beherbergungsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.4 Vergnügungsstätten sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

- Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) kann im Einzelfall aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen nicht hundertprozentig verwirklicht werden.
- Die zulässige GRZ kann durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf max. 0,8 erhöht werden.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt mit folgenden Maßgaben:

- die max. Gebäudelänge beträgt 120 m,
- eine seitliche Grenzbebauung ist unzulässig.

4 Gebäudegestaltung (§ 9 Abs. 4 i. V. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.1 Fassaden

4.1.1 Zur farbigen Gestaltung der Wandflächen werden Weißtöne, helle Farbtöne und silbermetallische Oberflächen zugelassen. Grelle Farben sind unzulässig. Ausnahmsweise sind untergeordnete Farbflächen zulässig.

4.1.2 50 % der siedlungsrandzugewandten Gebäudeseiten sind zu begrünen. Von der Fassadenbegrünungspflicht ausgenommen sind die Fassaden entlang der Staatsstraße.

4.2 Dächer

4.2.1 Alle Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° müssen begrünt werden. Hierfür wird mindestens eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Dies gilt auch, wenn Photovoltaikmodule auf dem Dach installiert werden. Nicht begrünt werden müssen Dächer mit Aufdachsolarthermieanlagen.

4.2.2 Je Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung auszuführen. Bei einem Gebäudekomplex mit unterschiedlichen Dachformen (z. B. Wechsel von Pult- und Flachdach) ist je Dachform eine einheitliche Dachdeckung auszuführen.

4.2.3 Dachgauben, Dacheinschnitte (negative Gauben) und Zwerchgiebel sind unzulässig.

5 Lichtemissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Beleuchtung von privaten Flächen sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden, deren Leuchtkegel in Richtung Boden ausgerichtet ist. Zulässig ist eine Beleuchtungsstärke von max. 10 Lux; zu verwenden sind dabei Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie z.B. bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin)

Es sind Leuchtdichten von max. 100 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² bzw. Leuchtdichten von max. 5 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² zulässig.

Leuchten zu Dekorationszwecken wie beispielsweise Kugellampen und Strahler, die Bäume, Fassaden oder Fahnen beleuchten, sind unzulässig. Ausgenommen ist dabei explizit die Weihnachtsbeleuchtung. Leuchtmittel mit weniger als 50 Lumen bleiben hierbei außer Betracht.

Werbeanlagen wie auch Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung des Eisenbahnverkehrs, insbesondere die Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit ausgeschlossen ist.

6 Einfriedung (§ 9 Abs. 4 i. V. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

6.1 Es sind nur Metalloberflächen zulässig.

6.2 Eine Einfriedung der durch Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen ist unzulässig.

6.3 Baugrundstücke, die an Anlagen der Deutschen Bahn AG angrenzen, sind längs der Bahnlinie zwingend einzufrieden.

7 Erschließung (§ 9 Abs. 4 i. V. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Oberirdisch verlegte Leitungen sind unzulässig.

8 Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

8.1 Kellergeschosse sind ausgeschlossen, möglich sind aber halb eingesenkte Untergeschosse.

8.2 Tiefgaragen sind ausgeschlossen, möglich sind aber halb eingesenkte Parkdecks (aufgeständerte Gebäude).

9 Auffüllung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Die privaten Grundstücksflächen sind mindestens auf das Höhenniveau der angrenzenden Straßentrasse(n) abzüglich 0,30 m aufzufüllen.

10 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

10.1 Bei Baum- und Strauchpflanzungen sind vorrangig heimische Arten verwenden, soweit nicht gesonderte Festsetzungen getroffen sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.2 Pflanzbindung:
Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen ist entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und der weiteren Satzungsbestimmungen vorzunehmen, zu pflegen zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich (Projektionsfläche der Baumkrone) sind nicht zulässig. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.3 Pflanzzeit:
Die Ausführung der Pflanzarbeiten auf öffentlichen und privaten Flächen hat in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.4 Als Grünfläche festgesetzte Bereiche dürfen weder bebaut, als Lagerplatz benutzt noch - mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen (Feuerwehr) und zum Zwecke der Zufahrt zu den Grundstücken - befahren werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11 private Grünflächen / Grundstückseingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

11.1 Ortsrand/ Versickerungsbereich

Innerhalb der als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen ist ein 3 m breiter Bereich mit Sträuchern in Anlehnung an Artenliste 1 der Begründung zu bepflanzen. Die Pflanzdichte bei Sträuchern beträgt 1 Stück / 2 m². Es soll vorrangig autochthones Material verwendet werden. Entsprechend Planzeichnung sind die Ortsrandflächen entlang der Staatsstraße und im Südwesten mit Säulen - Hainbuchen in einem Baumgraben von 2,00 m Breite und im Regelabstand von 6 m zu bepflanzen. Der direkt an der Baugrenze anliegende Grünbereich ist in einer Breite von max. 5 m derart auszubilden, dass er die Versickerung überschüssigen Dachflächenwassers gewährleistet. Von der Bepflanzung mit Sträuchern ausgenommen ist der 10 m breite Grünstreifen entlang der Staatsstraße. Die festgesetzte Bepflanzung mit Säulen-Hainbuchen bleibt von dieser Regelung unberührt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.2 Vorzone

Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planzeichnung 3 m breite Grünstreifen festgesetzt. Sie sind als Wiesen- bzw. Rasenflächen auszubilden.

Notwendige Zufahrten zu den Baugrundstücken sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.3 Grünzäsuren/ Versickerungsbereich

Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind entlang der rechtwinklig zu den Roedersteinstraße, Ludwig-Erhard-Straße und zur Jenaer Straße verlaufenden Grundstücksgrenzen durchgängige Grünzäsuren zu erstellen, die derart ausgebildet werden müssen, dass sie die Versickerung überschüssigen Dachflächenwassers gewährleisten.

Die Mindestgröße der Grünstreifen entspricht 10 % des durch die Baugrenzen definierten Bereichs, wobei auf Grundstücken mit zweiseitiger Ortsrandfestsetzung gemäß 11.1. die Hälfte des rechtwinklig zur Erschließungsstraße festgesetzten Ortsrandgrüns angerechnet wird. Die Anordnung der Grünstreifen erfolgt wahlweise einseitig oder auf zwei Seiten verteilt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.4

Wird entlang der Baulinie nicht vollständig überbaut, so sind in den Lücken größer/gleich 8 m zwei Reihen Laub- oder Obstbaum mindestens der 2. Wuchsklasse in einem Regelabstand von 8,00 m zu pflanzen. Dabei ist der Abstand zwischen straßenseitig zu pflanzender Baumreihe und festgesetzter Baulinie auf 4 m (gemessen vom Stammmittelpunkt) festgesetzt. Eine spätere bauliche Erweiterung innerhalb der Baugrenzen - außerhalb der festgesetzten Grünstreifen - gemäß festgesetzter GRZ ist bei Ersatz der zu fallenden Bäume möglich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12 Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

12.1

Die Bepflanzung entlang der Erschließungsstraßen mit Großbäumen gemäß Planzeichnung erfolgt in Baumgräben mit einer Mindestbreite von 2,00 m bzw. zwischen Stellplätzen in Pflanzgruben mit einer Mindestgröße von 2,50 m x 2,50 m. Folgende Arten sind gemäß Planzeichen zu pflanzen:

Jenaer Straße:

Qr Quercus robur - Stieleiche

Ludwig-Erhard-Straße:

Te Tilia europaea ‚Pallida‘ - Kaiser-Linde

Töginger Straße:

Tc Tilia cordata - Winterlinde

Rödersteinstraße

Apl Acer Platanoides - Spitz-Ahorn

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12.2

Die mit Bäumen überstellten und als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen sind als Schotterrassen auszubilden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut können 20 % der notwendigen Stellplätze im Straßenraum als Bestandteil der Erschließungsstraßen gem. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB nachgewiesen werden, 80 % auf privaten Grundstücksflächen.

14 Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Versickerung von Niederschlagswasser hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

D: HINWEISE DURCH TEXT

1. Energie

Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten und nachgewiesen werden. Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgeht wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen regenerative Energien über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus zu erzeugen/nutzen.

2. Wasserhaltung

Im Zuge der Baumaßnahme können Bauwasserhaltungen notwendig werden. Diese sind vorab bei der Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz zu beantragen. Antragsformulare sind dort oder auf der Internetseite der Stadt Landshut (<http://www.landshut.de>) erhältlich.

3. Wassergefährdende Stoffe

Werden bei Neuansiedelungen von Industrie- oder Gewerbebetrieben wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Art. 37 BayWG ist zu beachten.

4. Grundwasser

Zeitweise hohe Grundwasserstände, teilweise auch bis nahe an die Geländeoberfläche, können nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, Keller sowie unterirdische Bauteile auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise zu erstellen. Auf den Einbau und Betrieb von Heizölverbraucheranlagen soll möglichst verzichtet werden. Sollten dennoch Heizölverbraucheranlagen eingebaut werden, sind die Lagerbehälter auftriebssicher auszuführen und gegen Aufschwimmen zu sichern. Außerdem wird empfohlen, im Keller keine Aufenthaltsräume oder weitere hochwassersensible technische Einrichtungen vorzusehen. Bestandsgebäude sollten soweit möglich entsprechend den oben genannten Empfehlungen nachgerüstet werden.

5. Oberflächenentwässerung

Der Anteil der befestigten und versiegelten Flächen ist so gering und so wasserdurchlässig wie möglich zu halten. Sämtliche neu zu erschließenden Flächen, sowohl Straßen als auch (Privat-) Grundstücke, erhalten kein Einleitungsrecht und auch keine Einleitungsmöglichkeit für Niederschlagswasser. Dieses ist eigenverantwortlich auf dem/den eigenen Grundstück/en schadlos zu beseitigen, z.B. durch Versickerung in Mulden/ belebten Oberbodenzonen, gemäß nach Festlegungen der zuständigen Wasserrechtsbehörde. Für die abwassertechnische (Neu-)Erschließung ist nur die Errichtung einer reinen Schmutzwasserkanalisation vorgesehen.

6. Baugrundgutachten

Das Baugrundgutachten vom 10.02.2006 ist zu beachten. Es wird empfohlen, für jedes Einzelbauvorhaben ein eigenes Bodengutachten (Hauptuntersuchung) erstellen zu lassen.

7. Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 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 hohem organischem 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 von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

8. Altlasten / Aushubentsorgung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen zur Baugebieterschließung sind organische Böden zu kartieren, bodenkundlich zu beschreiben und auf Arsen zu untersuchen. Im Hinblick auf die Entsorgung / Verwertung organischer Böden sind diese abfallrechtlich zu klassifizieren. Es wird auf die Handlungshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz für den Umgang mit geogen arsenbelasteten organischen Böden verwiesen.

9. Kampfmittel

Es wird empfohlen, im Rahmen jedes Bauvorhabens aushubbegleitende Kampfmitteluntersuchungen durchzuführen.

10. unterirdische Leitungsanlagen

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut und der Deutschen Telekom. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Das Gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Vorlaufzeit Telekom 6 Monate). Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013 - s. u.a. Abschnitt 6) zubeachten.

11. Hochspannungsfreileitungen

Gemäß der Tabelle 4 "Schutzabstände bei nichtelektrotechnischen Arbeiten, abhängig von der Nennspannung" des § 7 „Arbeiten in der Nähe aktiver Teile" der DGUV Vorschrift 3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel" sind bei Arbeiten in der Nähe der 110 kV Bahnstromleitung min. 3,0 m Sicherheitsabstand einzuhalten. Der Schutzabstand muss auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschwingen des Leiterseiles berücksichtigt werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des 2 x 30m breiten Schutzstreifens der Hochspannungsleitungen müssen den jeweiligen Betreibern zur Überprüfung der Sicherheitsbelange gemäß DIN VDE 0105 und DIN VDE 0210 vorgelegt werden. Die Zufahrt zu den Masten der Hochspannungsleitungen mit Lkw muss jederzeit gewährleistet sein. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Im Radius von 9 m von Mastmitte aus dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

12. Werbeanlagensatzung

Soweit in diesem Deckblatt keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung über die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen in der Stadt Landshut (Werbeanlagensatzung - WaS) in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

13. Stellplatzsatzung

Soweit in diesem Deckblatt keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung der Stadt Landshut über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung-StPIS) in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

14. Erdwärme / Heizölverbrauchsanlagen

Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizölverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

15. Rodungszeitraum und Pflege

Naturschutzrechtlich ist für die Gehölzbestände § 39 Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG zu beachten. Hiernach ist es verboten, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zusetzen. Ausgenommen ist geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung einer zulässigen Baumaßnahme (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BNatSchG). Die Bäume mit Baumhöhlen sind nur unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung im Oktober zu fällen.

16. Freiflächen- und Gestaltungssatzung und Freiflächengestaltungsplan

Soweit in diesem Deckblatt keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 100 beizugeben. Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln.

17. Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume in den privaten Flächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen. Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung von nicht standortgenau als zu pflanzen oder zu erhalten festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) in der jeweils gültigen Fassung möglich.

18 Bodendenkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

19. Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen, die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei guter fachlicher Praxis entstehen können, im Planungsgebiet zu dulden sind.

20. Schallschutz

Zum Schallschutz wird im Laufe des Verfahrens ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Aus diesem Gutachten werden die Festsetzungen abgeleitet.

21. Lichtemissionen

Bei der Beleuchtung der privaten und öffentlichen Flächen des Planungsgebietes wird empfohlen, möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen sowie, soweit mit den Belangen der öffentlichen Sicherheit vereinbar, die Beleuchtungszeiten mit Zeitschaltuhren zu regulieren.



GE
 GRZ 0.7
 GH min 18.00 m
 GH max 24.00 m
 DN 0°- 20°

GE
 GRZ 0.7
 GH min 18.00 m
 GH max 24.00 m
 DN 0°- 20°

Planung wird in diesem Bereich im Laufe des Verfahrens angepasst

GE
 GRZ 0.7
 GH min 7.00 m
 GH max 18.00 m
 DN 0°- 20°

GE
 GRZ 0.7
 GH min 7.00 m
 GH max 18.00 m
 DN 0°- 20°

GE
 GRZ 0.7
 GH min 7.00 m
 GH max 18.00 m
 DN 0°- 20°

GE
 GRZ 0.7
 GH min 7.00 m
 GH max 18.00 m
 DN 0°- 20°

GE
 GRZ 0.7
 GH min 7.00 m
 GH max 18.00 m
 DN 0°- 20°

GE
 GRZ 0.7
 GH min 18.00 m
 GH max 24.00 m
 DN 0°- 20°

GE
 GRZ 0.7
 GH min 18.00 m
 GH max 24.00 m
 DN 0°- 20°

GE
 GRZ 0.7
 GH min 7.00 m
 GH max 18.00 m
 DN 0°- 20°

Planung wird in diesem Bereich im Laufe des Verfahrens angepasst

Maßstab 1 : 1000
 Plan zur genauen Maßnahme nicht geeignet!
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern!
 Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F. der
 Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3798),
 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
 03.07.2023 (BGBl. I S. 1611).



Landshut, den 29.09.2023
 Amt für Stadtentwicklung
 und Stadtplanung.
 geändert am: 29.09.2023