

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 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) 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 § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10-100

"Am Weiherbach"

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

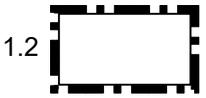
Doll
Ltd. Baudirektor

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)



2.1.1

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Es sind ausschließlich Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig.
(Fests. n. § 1 Abs. 5 BauNVO)



2.1.2

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
im EG und im 1. OG sind ausschließlich Parkflächen zulässig. Ansonsten sind ausschließlich Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig.
(Fests. n. § 1 Abs. 5 und § 12 Abs. 4 BauNVO)



2.1.3

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im EG sind ausschließlich Anlagen für soziale Zwecke zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Ansonsten sind ausschließlich Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig.
(Fests. n. § 1 Abs. 5 und Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)



2.1.4

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im EG sind ausschließlich Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig. Ansonsten sind ausschließlich Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig.
(Fests. n. § 1 Abs. 5 und Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)



2.2

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nrn. 1 (mit Ausnahme von Bordellen, diese sind unzulässig), 2 und 4 sowie Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke)
(Fests. n. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 BauNVO)
Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) sowie § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO (Wohnungen für Personal und Betriebsleiter, Vergnügungsstätten)
(Fests. n. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2.3 WH

Wandhöhe max. in m. ü. NHN
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.4 II

Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

2.5 GR

Grundfläche max. in m²
(§ 19 BauNVO)

2.6 GF

Geschossfläche max. in m²
(§ 20 BauNVO)



2.7

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
hier: zwischen WA1, WA2, WA3, GE

3. Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



3.1

Baulinie
(§ 23 Abs. 2 BauNVO)



3.2

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



4.1

Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



4.2

öffentliche Straßenverkehrsfläche



4.3

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



4.4

Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich



4.5

öffentlicher Fuß- / Radweg



4.6

Private Straßenverkehrsfläche



4.7

privater Fußweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



5.1

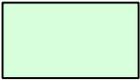
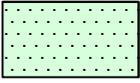
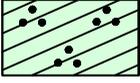
Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung



5.2

Zweckbestimmung Elektrizität, Trafostation
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6. Grünflächen

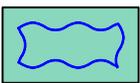
- 6.1  Öffentliche Grünfläche -
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 6.2  private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 6.3  private Grünfläche - überfahrbar -
hier Multifunktionsstreifen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 6.4  private Grünfläche - parkähnlich
gestaltet - nicht einzäunbar
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 6.5  Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 15 BauGB)

7. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 7.1  Wasserfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

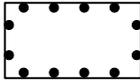
8. Flächen die auf einen Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)

- 8.1  Flächen zur
Regenwasserrückhaltung,
-versickerung, gedrosselten
Weiterleitung - multifunktionale
Geländevertiefungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)
- 8.2  Lineare Einrichtungen zur
Regenwasserrückhaltung,
-versickerung, gedrosselten
Weiterleitung - Mulden,
vorwiegend straßenbegleitend
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)

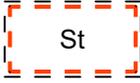
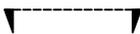
9. Flächen für das Anpflanzen bzw. Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 9.1  Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die
Erhaltung von
Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 9.2  Grüngürtel mit Baumbestand
und ergänzenden
Gehölzneupflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 9.3  zu pflanzender Baum ohne
Standortfestlegung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 9.4  zu erhaltender Baum
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

10. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

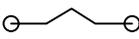
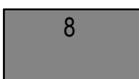
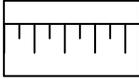
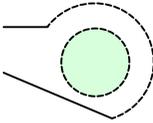
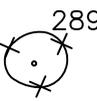
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 10.1  Tiefgarage
- 10.2  Stellplätze privat
- 10.3  Zufahrtbereich Tiefgarage

11. Sonstige Festsetzungen

- 11.1 FD Flachdach,
Dachneigung max. 3 %,
mindestens extensiv begrünt
(§ 9 Abs. 4 BauGB
i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 11.2 DT Dachterrasse zulässig
(§ 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  Parzellennummer
- 4  Bestehende Gebäude
- 5  Bestehende Nebengebäude
- 6  Böschung
- 7  Überschwemmungsgebiete
(§ 9 Abs. 6a BauGB)
- 7.1  festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100
- 7.2  Hochwasserrisikoflächen HQ extrem
- 8  Biotop gem. Biotopkartierung Stadt Landshut
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 9  Wendemöglichkeit für Lkw mit Grüninsel
(innerer Durchmesser = 18 m)
- 10  zu entfernender Baum
- 11  Absperrung durch absenkbare Poller
- 12  Tiefgaragenzufahrt
über Entwässerungsgraben mit Durchlass
Rohr mind. DN 800
keine Standortfestsetzung - möglicher
Zufahrtsbereich sh. Planzeichen 9.3
(Lage im festgesetzten Eingangsbereich angepasst an TG-Abfahrt
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- 13  Fussweg über Entwässerungsgraben
mit Durchlass Rohr mind. DN 800
keine Standortfestsetzung
- 14 **B** Bushaltestelle

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 § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), 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. Bebauung

1.1. **Nebengebäude und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1.1. Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung im Bebauungsplan zulässig. Überdachte Fahrradstellplätze sind, soweit gem. aktueller Stellplatzsatzung notwendig, sind bis zu einer max. Einzellänge von 20,00 m auf den privaten Grünflächen gem. Planzeichen 5.2 zulässig.

1.2. **Einfriedungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

1.2.1. Zäune: Zulässig nur im WA 3:

Holz- oder Metallzäune; Mauerwerk unzulässig; an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen des WA 3 sind auch Zäune aus Maschendraht zulässig; Höhe über Geländeoberkante höchstens 1,20 m, Sockel unzulässig

1.2.2. Hecken: Bei allen Parzellen sind freiwachsende und geschnittene Hecken mit einheimischen Gehölzen zulässig.

1.3. **Gebäude** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.3.1. Im Bereich der Haupteingänge sind Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Breite von 5,0 m außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.3.2. Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 5,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die gesamte Balkonlänge je Geschoss darf 45 m nicht überschreiten.

1.3.3. Aufstellflächen für Müllbehälter am Abholtag sind im Bereich der privaten Grünflächen zulässig.

1.4. **Tiefgarage** (Höhenlage) (§ 9 Abs. 3 BauGB)

max. Tiefenlage der Unterkante der Sauberkeitsschicht bei den Tiefgaragen in WA1 beträgt 389,50 m üNN

1.5. **Geförderter Wohnungsbau** (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass im WA 20% der Wohnbauflächen so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

1.6. **Zulässige Grundfläche** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Im WA 1 ist eine Überschreitung der Grundfläche nach §19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Fläche von insgesamt 14000 m² möglich.

1.7. **Abstandsflächen**

1.7.1. Verkürzung der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im WA 1 wird eine Verkürzung der Abstandsflächen auf einen minimalen Wert von 0,2 H abweichend vom Wert des Bauordnungsrecht (Art. 6 BayBO) festgesetzt.

2. GRÜNORDNUNG

2.1. **Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wege, Einfahrten, Stellplätze und befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflusswert von 0,6 oder kleiner aufweisen.

2.2. **Straßenbegleitgrün** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Erschließungsstraße ist beidseitig (auf dem 5m breitem Multifunktionsstreifen sowie im Bereich der begrünten Grünfläche mit Mulde von Bäumen zu begleiten. Es sind vorwiegend Bäume 1. und 2. Ordnung zu verwenden.

2.2. Forts. Die Mulden dient der Sammlung und Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Erschließung. Zur Unterstützung der Entwässerung sowie Sicherung der Baumstandorte sind Baumrigolen oder dem entsprechende Konzept im Tragschicht- und Substrataufbau anzuwenden. (Prinzip Schwammstadt)

Die Mulde darf zum Zwecke der fußläufigen Erschließung und der Tiefgaragenzufahrten je Funktion max. einmal pro Grundstück überbaut werden. Eine Kombination TG-Zufahrt und fußläufige Erschließung ist anzustreben. Auf eine ausreichend groß dimensionierte Durchgängigkeit der Mulde (Verrohrung) im Bereich der 'Überfahrten' ist zu achten.

Es ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind ein- bis zweimal pro Jahr zumähen, Mähgut ist nach max. 5 Tagen zu entfernen. Das Mulchen der Fläche ist unzulässig.

Staudenmischpflanzungen entlang Erschließungswege, sowohl in Mulden als auch und im Multifunktionsstreifen sind zulässig.

2.3. Private Grünflächen – sonstige (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Gemeinschaftlich genutzte private Grünflächen sind parkartig und offen zu gestalten. Soweit die Bereiche nicht als befestigte Flächen / Wege benötigt werden, sind sie als Wiese, Rasen oder Pflanzfläche anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Mind. 10% der parkähnlichen Grünfläche sind als Strauchflächen / freiwachsenden Strauchhecken zu gestalten.

2.4. Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als befestigte Flächen benötigt werden, sind als Wiesen, Rasen oder Pflanzflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

2.5. Pflanzgebot und Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen. Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Bäume durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm wiederherzustellen. Der Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei allen Maßnahmen am Grundstück zu schützen.

2.6. Gehölzpflanzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Pro angefangene 300 m² unbebaute Grundstücksfläche (mit TG unterbaute Flächen gelten als unbebaut) ist mindestens ein Baum entsprechende der Liste zur Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut (Stand 10.03.2021) zu pflanzen.

Im Bereich von Gebäuden und Tiefgaragen sind Bäume 3. Ordnung sowie Großsträucher zu verwenden.

Entlang der Haupteerschließungsstraße sind vorwiegend Bäume 1. Ordnung zu verwenden.

Entlang Gebäuden und auf TGs sind auch Bäume 2. und 3. Ordnung zulässig.

Der Wurzelraum von Gehölzen ist gem. Pflanzgrubenbauweise 2 der FLL bzw. ZTV VegTraMü auszuführen.

Bäume der 1. und 2 Ordnung der GALK – Liste.

Es sind vorwiegend heimische; alternativ klimaresiliente Laubbäume zu pflanzen, Mindestpflanzqualität: Hochstamm oder Solitär, StU 18 - 20 cm, DB, 3 x verpflanzt.

Bäume 3. Ordnung der GALK-Liste.

Mindestqualität: Hochstamm oder Solitär, StU 18 - 20 cm, DB, 3 x verpflanzt

Obstäume

Mindestqualität: Hochstamm oder Solitär, StU 16 - 18 cm, DB, 3 x verpflanzt

Zur Gewährleistung der Sortenvielfalt, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch kleiner zulässig.

Sträucher

In den parkähnlich gestalteten privaten Grünflächen sind mind. 15 % der Fläche mit Strauchgruppen oder freiwachsenden Strauchhecken zu bepflanzen.

Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen.

Grundsätzlich zu bevorzugen sind Arten welche als Vogelnährgehölz und Bienenweide dienen, Mindestpflanzqualität: Str., 3 x verpflanzt, 5 Triebe, Höhe > 60 cm.

Geschlossene Gehölzpflanzung

Min. 20 % der Gehölze sind Großsträucher. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m. Es sind die Gehölze der o. g. Pflanzenliste zu verwenden.

2.7. Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Zusammenhängende, geschlossene, fensterlose, unstrukturierte Außenwandflächen von mehr als 100 m² sind flächig und dauerhaft zu begrünen (z.B. durch selbstklimmende Pflanzen oder durch vorgesetzte Spalierbegrünung). Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,50 m Wandlänge.

2.8. Tiefgaragenbegrünung

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

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.

3. Artenschutz

Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1. Vermeidungsmaßnahmen

1. Schutz der vorhandenen Biotop- und Gehölzstrukturen vor vorhabensbedingten Schäden durch geeignete Maßnahmen
2. Beachtung der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen. Erforderliche Gehölzfällung nur zw. 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen. Ausnahmen sind nur nach Abstimmung mit der UNB möglich.
3. Reduktion von Lichtemissionen durch
 - Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
 - Verwendung zielgerichteter, nach unten strahlender Beleuchtung
 - Wahl geeigneter (UV-armer) Leuchtstoffe
 - keine Beleuchtung von potentiellen Fledermausquartieren und Ersatzkästen
4. Aufrechterhaltung des Quartierpotentials für Fledermäuse und Vögel durch
 - Ersatzkästen im verbleibenden Gehölzbestand und an Gebäuden
 - dauerhafter Erhalt der Ersatzkästen durch Fachpersonen (Wartung und Ersatz bei Verlust)
5. Ausgleich von Brutplatzverlusten des Feldsperlings durch:
 - anbringen von Ersatznistkästen an Neubaugebäuden (auch fassadenintegriert möglich) außerhalb konfliktreicher Bereiche wie Gebäudeeingänge etc.
 - dauerhafter Erhalt der Ersatzkästen durch Fachpersonen (Wartung und Ersatz bei Verlust)
6. Tierfreundliche Fassadengestaltung:
 - Die Fassaden sind tierfreundlich zu gestalten durch Einbau oder Anbringen von Nistkästen und sonstigen Habitatstrukturen an Gebäuden für ausgewählte Tierarten gem. artenschutzrechtlicher Kartierung.

3.2. CEF Maßnahmen (vorgezogenen Maßnahmen)

Haselmaus-Lebensräume

- Vergrämung der Haselmaus vor Beginn der Baumaßnahme / Fällungen
- Schonende Fällung der entspr. Bäume und Sträucher sowie Entfernung des Fällgutes zw. 1. Okt. bis 28./29. Feb.
- Rodung der Wurzelstöcke ab Anfang Mai
- Ausgleich der verlorenen Haselmauslebensräume durch Aufwertung der Neuanlage vor Beginn der Fällungen.
- Ein Befahren der Gehölzflächen mit Fahrzeugen bei Gehölzrückschnitten, z.B. mit Harvestern, ist zu unterlassen, um eine Tötung von Haselmäusen im Winterschlaf zu vermeiden. Die davor liegenden Offenlandflächen können jedoch befahren werden.

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1. Wärmepumpen

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel $LWA \leq 50$ dB(A)) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) nicht überschreiten:

Immissionsorte im Wohngebiet: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr) 49 dB(A)
nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)

Die Wärmepumpen sind dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechend zu errichten und körperschall- und schwingungs isoliert aufzustellen. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist bei der Standortwahl zu beachten. Schall-Reflexionen sind zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden.

4.2. Betrieb von Heizungs-, Klima- und Lüftungsanlagen

Heizungs-, Klima- und Lüftungsanlagen sind dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechend zu errichten, zu betreiben und zu warten. Lüfter und Antriebsaggregate sind soweit möglich zu kapseln bzw. in lärmarmen Ausführung vorzusehen sowie körperschall- und schwingungs isoliert aufzustellen.

4.3. Tiefgaragenentlüftung

Tiefgaragenlüftungsöffnungen sind so anzuordnen, zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe vermieden werden. Zwischen dem Rand von Lüftungsschächten/Lüftungsöffnungen und schutzbedürftigen Nutzungen (Fenster oder Türen von Schlaf- und Aufenthaltsräumen, Außenwohnbereiche, Spielplätze und Spielwiesen) muss ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten werden. Die Ablufführung von mechanischen Tiefgaragenlüftungen ist dem Stand der Technik entsprechend auszuführen. Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.

4.4. Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

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 angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m^2]		
Parzelle mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE ($S_{EK} \sim 16.840 m^2$)	56	41

Die Emissionsbezugsfläche entspricht dem Gewerbegebiet GE.

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

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

Reihenfolge der Bebauung

Die Aufnahme der Wohnnutzung auf den Parzellen 7 bis 16 ist erst dann zulässig, wenn die Gebäude auf den Parzellen 1 bis 6 im Norden mit der festgesetzten Höhe vollständig errichtet sind.

4.4. Forts. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche vor erhöhten Verkehrslärmimmissionen im allgemeinen Wohngebiet

Schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z.B. Balkone), die in den auf Abbildung 1 auf der Parzelle 2 (7. Obergeschoss) und Parzelle 3 (4. und 5. Obergeschoss) grün markierten Fassadenbereichen zu liegen kommen, sind durch bauliche Maßnahmen (z.B. vorgehängte Glasfassaden, Loggien, usw.) so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert IGWWA, Tag = 59 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit nachweislich eingehalten wird.



Abbildung 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassadenbereiche, an denen Immissionsgrenzwertüberschreitungen (auf den jeweiligen Obergeschossen) zur Tagzeit prognostiziert werden.

Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vor erhöhten Verkehrslärmimmissionen im allgemeinen Wohngebiet

Die Wohnungsgrundrisse im allgemeinen Wohngebiet sind so zu organisieren, dass in den in der nachfolgenden Abbildung 2 rot (für Räume bis einschließlich 2. Obergeschoss) sowie den in Abbildung 3 blau (für Räume ab dem 3. Obergeschoss) gekennzeichneten Fassaden(abschnitten) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4019 zu liegen kommen, die zur Belüftung der Räume **notwendig** sind.

Wo dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit automatischen, schalldämmten Belüftungsanlagen/-systemen/-führungen auszustatten, sodass ausreichend niedrige Innenpegel (≤ 30 dB(A)) sichergestellt werden können. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

4.4. Forts.



Abbildung 2: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassadenbereiche (bis einschließlich 2. Obergeschoss), an denen Orientierungswertüberschreitungen zur Nachtzeit prognostiziert werden.

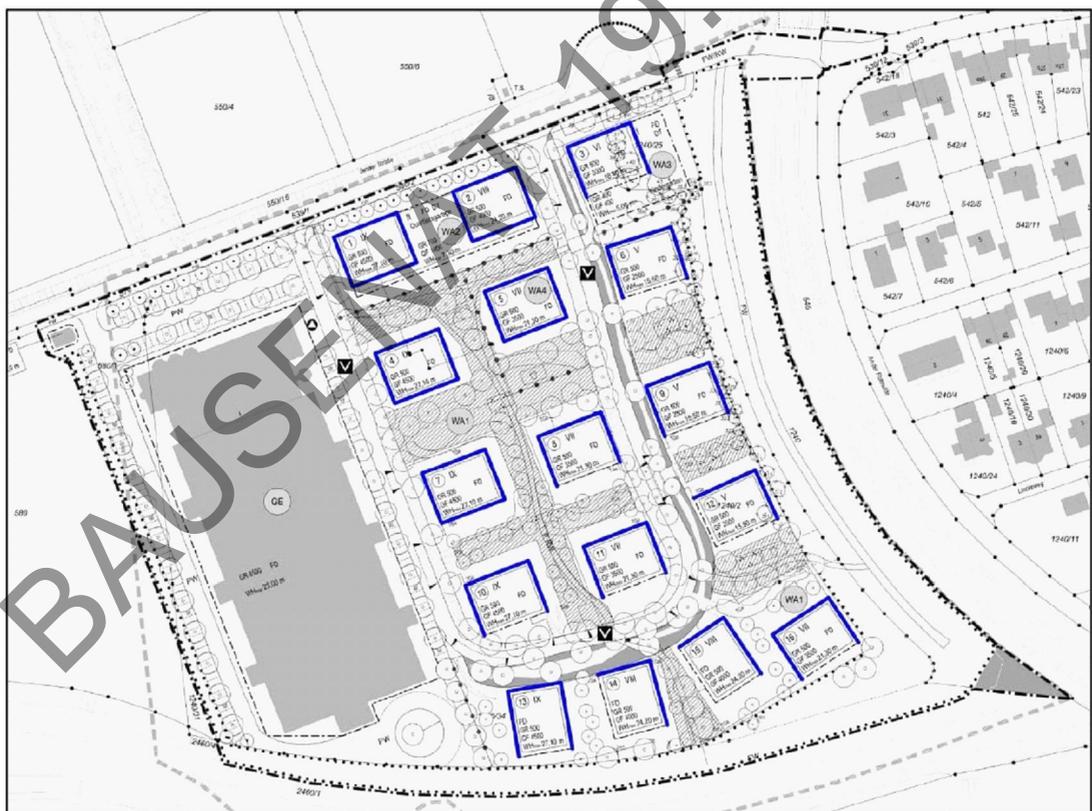


Abbildung 3: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassadenbereiche (ab 3. Obergeschoss), an denen Orientierungswertüberschreitungen zur Nachtzeit prognostiziert werden.

Bauweise der Tiefgaragen

Tiefgaragenrampen sind eingehaust zu errichten. Diese Einhausungen sind fugendicht, witterungsbeständig und innenseitig schallabsorbierend ($\alpha_w \geq 0,6$) auszuführen. Die Garagentore sowie Regenrinnen in den Ein- und Ausfahrtsbereichen der Tiefgaragen sind so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Regenrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen der Garagentore entstehen. Die Fahrbahnoberflächen der Ein- und Ausfahrtsbereiche sind zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4.4. Forts. **Bauweise der Quartiersgarage**

Die Quartiersgarage ist mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche allseitig geschlossen auszuführen. An den Zufahrtsbereichen ist zusätzlich ein Vordach anzubringen, das mindestens eine Tiefe von 2 m aufweist und mindestens die gesamte Zufahrt zur Quartiersgarage überspannt. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn auf Vollzugsebene der Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit einer teiloffenen oder offenen Ausführung erbracht werden kann.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Die DIN 4109 und die DIN 45691:2006 12 können bei der Stadt Landshut zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

4.5. **Luftreinhaltung**

1. Das Abgas bei Nutzung der bestehenden Halle im GE ist über Schornsteine mit einer Mindesthöhe von jeweils 38,7 m über GOK, entsprechend 15,70 m über Gebäudehöhe abzuleiten.
2. Die maximal zulässige Wandhöhe darf im GE durch notwendige Schornsteine um bis zu 16,00 m überschritten werden. Schornsteine müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden und im GE mindestens 16 m vom Rand der Baugrenze entfernt sein.
3. Die Abgase müssen ungehindert aus dem Schornstein senkrecht nach oben austreten. Schornsteinaufsätze oder Abdeckhauben, die die freie Ableitung der Abgase verhindern sind nicht zulässig. Zur Verhinderung des Einfalls von Regenwasser können Deflektorhauben eingebaut werden.
4. Bei einer Nutzung der bestehenden Halle ist nachzuweisen, dass die bei Betrieb entstehenden Emissionsmassenströme die zugehörigen Bagatellmassenströme nach Nr. 4.6.1.1 der TA Luft unterschreiten.
5. Bei einer Nutzung der bestehenden Halle ist nachzuweisen, dass keine erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen entstehen.

Geruchsbeladene Abluft von Gewerbenutzungen in den WA1 - WA4 ist vollständig zu erfassen, abzureinigen und über Dach in die freie Luftströmung abzuleiten.

4.6 **Lichtemissionen**

Bei der Beleuchtung von privaten Flächen sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden, deren Leuchtkegel in Richtung Boden ausgerichtet ist. Zulässig ist eine Beleuchtungsstärke von max. 5 Lux (**=> für Weg- und Zugangsbeleuchtung**) / max. 10 Lux (**=> für Hof- und Parkplatzbeleuchtung**); 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)

WA:

Es sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² bzw. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10m² zulässig. Hintergründe sind dunkel zu halten.

GE: gewerblich:

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.

D: HINWEISE DURCH TEXT

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.

Wasserhaltung:

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

Grundwasser:

Der aus Grundwassermessungen im Gebiet ermittelte und durch Grundwassermessstellen der Stadt Landshut sowie dem LFU Bayern überprüfte MGW (mittlere Grundwasserstand) liegt bei 389,00 m üNN. Die Unterkante der Gebäude / Keller ist bei mindestens 389,50 m üNN geplant und liegt somit mind. 0,50 m über dem MGW. Ein Eingriff in das Grundwasser / den MGW ist zu vermeiden.

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.

Feuerwehr

Sollte in den Gebäuden kein zweiter baulicher Rettungsweg geplant werden, muss der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden. Im Falle der geplanten Gebäude ist auf Grund der Höhe (>8,0 m Brüstungshöhe) bei jedem ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) für die Sicherstellung erforderlich.

Sollte wie vor beschrieben ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich sein, gelten für die Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr, die „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“.

Fundmunition

Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten frei zu messen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen, Keller auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.

Leitungsanlagen

Im und am Geltungsbereich befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Deutschen Telekom und der Vodafone GmbH. 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. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

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.

Freiflächen- und Gestaltungssatzung

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 gem. Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

Baumstandorte und Baumschutz

Standorte für Bäume in den privaten Flächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche bzw. eine Pflanzgrube von mind. 12 m³ gesichert sind. Der Wurzelraum ist mind. 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 der im Plan oder durch Text festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) in der jeweils gültigen Fassung möglich.

Auch auf privaten Flächen gilt: zur Unterstützung der Entwässerung sowie Sicherung der Baumstandorte sind Baumrigolen oder dem entsprechende Konzepte im Tragschicht- und Substrataufbau anzuwenden. Das Prinzip der Schwammstadt ist anzuwenden – Niederschlagswasser wird zu den Pflanzflächen geleitet und den Pflanzen / Bäumen zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig wird das Rückhaltekapazitäten der Freianlagen bei Starkregenereignissen vergrößert.

Pflanzliste

Es sind vorrangig heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken (gemäß Artenliste der Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut vom 10.03.2021), abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten. Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung des Spielplatzes/der Spielplätze auf Pflanzen zu verzichten, die in der beim Giftnorminformationszentrum (GIZ) Nord verfügbaren Liste der giftigen Pflanzen aufgelistet sind. Die Liste kann online abgerufen werden unter: <https://www.giz-nord.de/cms/index.php/liste-giftiger-pflanzenarten>.

Versickerung

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich auf den jeweiligen Grundstücksflächen über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z. B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu beseitigen, es besteht hierfür kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren.

Rückhaltebereich für Starkregenereignisse sind u. a. großflächig als Multifunktionflächen anzulegen. Ein korrespondierendes System zw. allen Entwässerungs- und Versickerungseinrichtungen ist herzustellen. Das Konzept Schwammstadt - Regenwasser sammeln, Starkregenereignisse puffern, Pflanzflächen bewässern und zur Grundwasserneubildung versickern - ist anzuwenden.

Bei Bedarf, bzw. Erfordernis aufgrund Altlastenverdachts, ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Erreichung der erforderlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENKW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten.

Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen.

Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist, da die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten ist.

Rückbauarbeiten / Abbruch

Um einen ordnungsgemäßen Rückbau und die anschließende Entsorgung zu gewährleisten, ist vor Beginn der Rückbauarbeiten eine Schadstofferkundung durch ein entsprechend akkreditiertes Fachbüro durchzuführen. Darauf basierend ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Dieses Konzept ist dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut im Vorfeld der Rückbauarbeiten vorzulegen und abzustimmen. Die Abbrucharbeiten sind dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz mindestens 7 Tage vor Beginn schriftlich oder telefonisch mitzuteilen. Nach Abschluss der Arbeiten sind die entsprechenden Entsorgungsnachweise lückenlos beim Amt für Umweltschutz vorzulegen.

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.

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.

Ziel der vorliegenden Planung ist ein Maßenausgleich auf der Fläche ohne Abfuhr von Erdmassen.

Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Nutzungsänderung vom Gewerbegebiet hin zum Wohngebiet. Es ist daher sicherzustellen, dass auf zukünftigen unversiegelten Freiflächen innerhalb des Flurstücks die obersten 0,6 m aus hinsichtlich Farbe, Geruch und stofflicher Zusammensetzung unauffälligem Bodenmaterial bestehen und dass das Bodenmaterial im Sinne der BBodSchV unbelastet ist.

Immissionsschutz

Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren

In den Einzelgenehmigungsverfahren im GE soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung 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 (in der Regel nach der 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 nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

Nachweis der Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbe- oder Industriegebiets im Rahmen von Genehmigungsverfahren

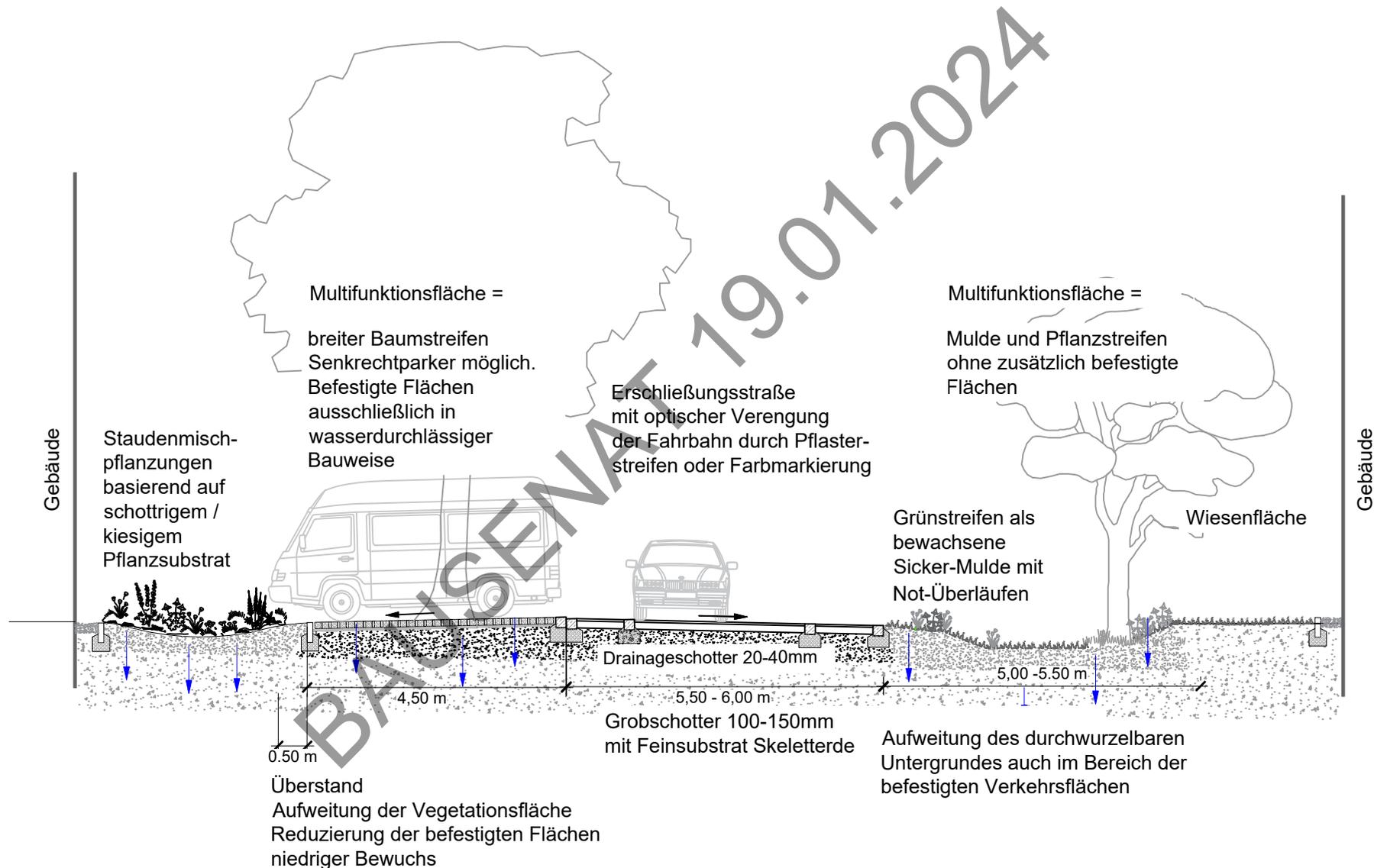
Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbe- oder Industriegebiets erfolgt über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte sind dabei im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung, die die Umstände und Randbedingungen des jeweiligen Vorhabens würdigt, zu bestimmen und festzulegen.

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.

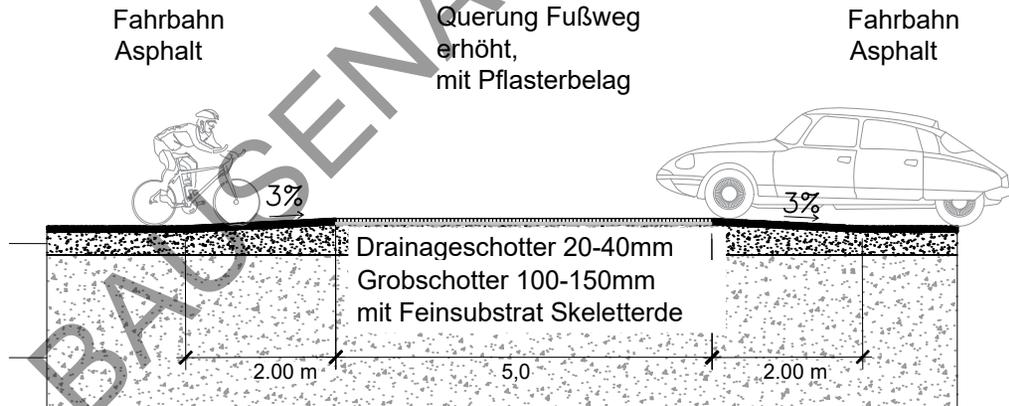
Regelquerschnitt - Erschließungsstraße (Hinweis)

M 1:100



Längsschnitt - Erschließungsstraße (Hinweis)

M 1:100

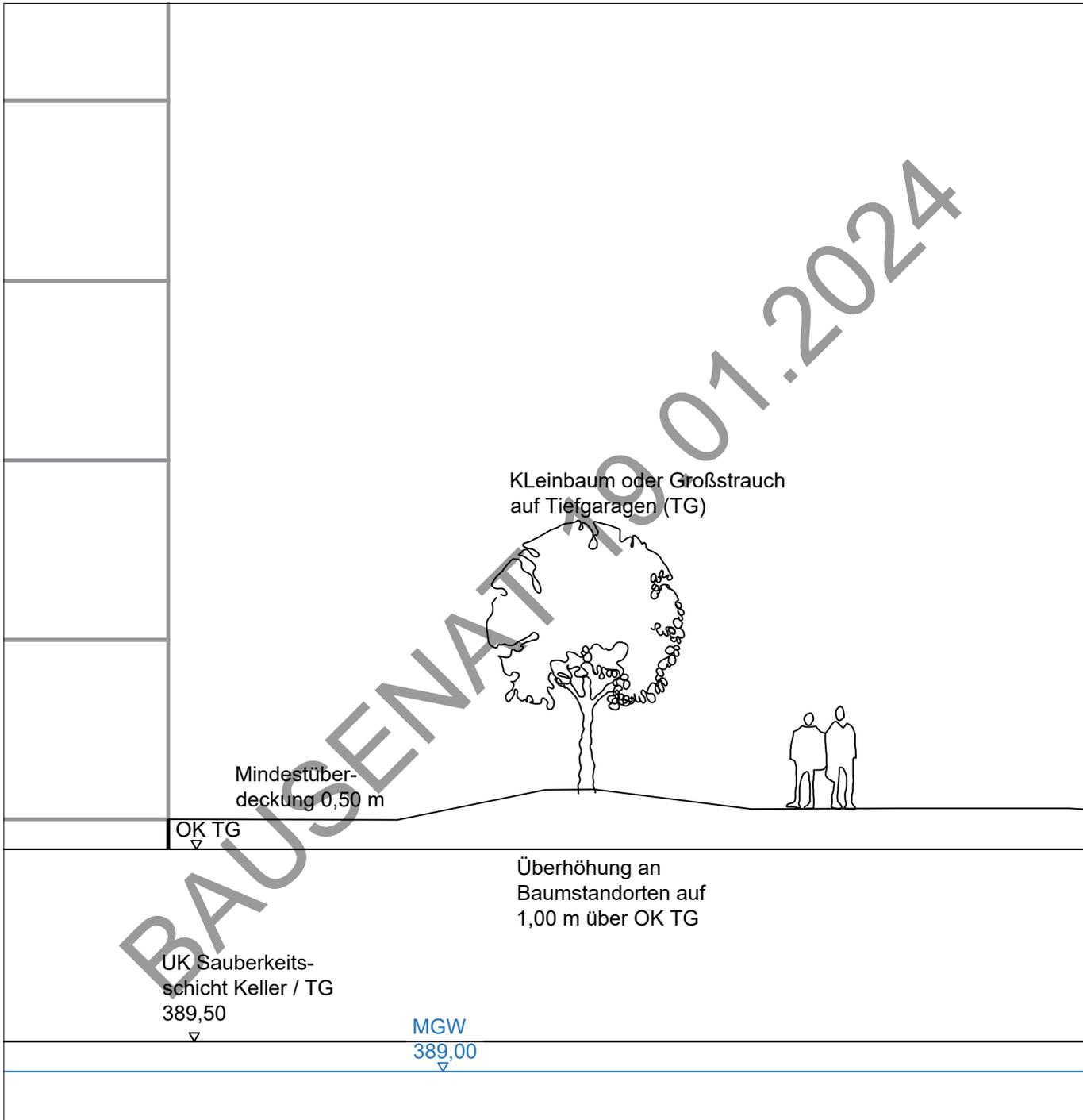


Regelquerschnitt -

M 1:100

Kleinbaum / Großstrauch auf TG

(Hinweis)



Maßstab 1 : 500

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Stand der Planunterlage: 11-2021



Landshut, den 03.03.2023
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

geändert am: 19.01.2024

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.



550/4

550/6

B

550/15

539/1

530/2

FW/RW

539/12

542/18

542/3

542/4

542/5

542/10

542/11

542/6

542/7

546

An der Klumme

1240/4

1240/5

1240/6

1240/9

1240/10

1240/11

1240/29

1240/30

1240/31

1240/34

1240/31

GE

GR 8500 FD
WH 415.80 m.ü.NHN

580

1240/31

2460/4

2460/1

Franzosengraben

Linckeweg

Offendachstraße