

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. 3 des Gesetzes v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.394) u. 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 v. 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 2 132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes v. 07.07.2023 (GVBl. S. 327) u. durch Art.13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 04-93/1

"Zwischen Siemensstraße, Neidenburger Straße,
Ohmstraße und Industriegleis"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 11.10.2024
Referat Bauen und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den 11.10.2024
Referat Bauen und Umwelt

Pflüger
stv. Amtsleiter

Doll
Ltd. Baudirektor

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche

2. Art der baulichen Nutzung

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



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



Industriegebiet (§ 9 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



zu pflanzender Baum



zu entfernender Baum

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR

Grundfläche max. in m² (§ 19 BauNVO)

WH 30 m

Wandhöhe max. in m, z.B. 30 m über OK Verkehrsfläche in Verlängerung zur Gebäudemitte (§16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Fuß- / Radweg



Straßenbegrenzungslinie



Zufahrt/Einfahrt

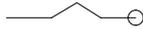
6. unterirdische Versorgungsleitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Erdgasleitung (Bestand)

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen		Abbruch baulicher Anlagen
3456/1	Flurstücksnummer		bestehende Gebäude
	Hochwasserrisikogebiet HQ extrem (§ 9 Abs. 6a 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 § 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. 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 bis 14 BauNVO)

1.1 Industriegebiet (§ 1 Abs. 5 und 6 sowie §9 BauNVO):

Allgemein zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen (auch für Wasserstoff).

Abweichend hiervon sind unzulässig: Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:

- 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 und zusätzlich der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.

3. die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren) sowie Zeitungen und Zeitschriften.

Alle übrigen Anlagen nach § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 5 und 6 sowie § 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen (auch für Wasserstoff).

Abweichend hiervon sind unzulässig: Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:

- 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 und zusätzlich der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.

3. die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren) sowie Zeitungen und Zeitschriften.

Alle übrigen Anlagen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

2. örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dächer sind bis zu einer Neigung 12° zulässig und extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.2 Einfriedungen

Art/ Ausführung: Metallzaun (Maschendrahtzaun / Industriegitterzaun)

Auch freiwachsende oder geschnittene Hecken mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen sind zulässig. Sie dürfen die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten sowie an Straßeneinmündungen nicht beeinträchtigen. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3. Immissionsschutz - 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. 100cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10m² bzw. Leuchtdichten von max. 5cd/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.

4. Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die gemäß A.8 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen.

5. Erhalt von Gehölzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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 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. 20-25cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung in der selben Art und Anzahl zu ersetzen.

Die als zu entfernen festgesetzten Gehölze dürfen erst im Zuge der Erstellung des für den Standort des Gehölzes zulässigen Bauvorhabens entnommen werden.

D: HINWEISE DURCH TEXT

1. Energiekonzept und Klimaschutz

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. Baugrund

Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

3. wasserdichte Bauweise

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

4. Leitungsanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen bestehende Erdgasleitungen, die erhalten werden. Im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereichs befinden sich auch Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Deutschen Telekom, der Bayernwerk Netz GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bautätigkeiten zu schützen, 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 d. jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

5. Immissionsschutz - Lichtemissionen

Bei der Beleuchtung der privaten u. 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.

6. Erdwärme / Heizölverbrauchsanlagen

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

7. Freiflächen- und Gestaltungssatzung

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

8. 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 seiner jeweils geltenden Fassung möglich.

9. Versickerung

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

10. 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.

11. Schutz vor Hoch- und Grundwasser

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Planungsgebiet wird im Fall eines Extremhochwasserereignisses der Isar oder der Pfettrach (1,5-fach Wassermenge eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses) teilweise wie im Plan dargestellt überflutet. Die überschwemmten Flächen sowie die Überschwemmungshöhen sind einzusehen unter: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=nage&catalogNodes=1&bgLayer=atkis&zoom=10&E=731450.24&N=5380801.46&layers=5c8064fc-a669-402d-9302-b73d9d79adc4,5ce61f79-290c-465e-8778-3a991be3ef71&layers_visibility=true,false Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in dem von einem Extremhochwasser der Isar und/oder Pfettrach betroffenen Bereich des B-Plan-Gebiets ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78 c Abs. 2 Satz 1 WHG). Die Nachweispflicht, dass andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten nicht zur Verfügung stehen oder die Anlage hochwassersicher errichtet werden kann, liegt beim Betreiber. Außerdem wird empfohlen, im Keller keine Aufenthaltsräume oder weitere hochwassersensible technische Einrichtungen vorzusehen.

12. Altlasten / Kampfmittel

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Es liegt eine Altlastenauskunft der Stadt Landshut / Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz vom 12.04.2022 vor. Diese beinhaltet Aussagen zu Altlasten und Hinweise auf Kampfmittel. Bei der Bebauung der Grundstücke sind die Hinweise und Ergebnisse dieses Berichts zu berücksichtigen.

In der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich Flächen, die im 2. Weltkrieg flächig bombardiert wurden. Im Planungsgebiet selbst gibt es gemäß den Luftbildern keine Hinweise auf flächig bombardierte Bereiche. Einzelne Bombentreffer können aber nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher im Zuge von Baumaßnahmen vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Erdingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten freizumessen sind. 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.

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr.am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Bebauungsplan wurde als Entwurf am vom Stadtrat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
7. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Oberbürgermeister (Siegel)

8. Ausgefertigt

Landshut, den

Oberbürgermeister (Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsnachfolgen des § 44 Abs. 3 S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Landshut, den

Oberbürgermeister (Siegel)



10.10.2024

Maßstab 1:500
Plan zur genaueren Maßstabnahme nicht geeignet
Längemaße und Höhenangaben in Metern
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (Bf.Nr.)
der Gemeindeentscheidung vom 21.11.2017 (Sitzung Nr. 12) sowie
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
03.07.2023 (Sitzung Nr. 11)
Stand der Planunterlagen 07.2024
Landschut, den 11.10.2024
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

GI

GR 24.050 m²
WH 30 m

GE

GR: 4.462 m²
WH: 30 m

FW/RW