



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) 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 § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) erlässt die Stadt Landshut die Satzung

S A T Z U N G

BEBAUUNGSPLAN NR. 10-104/1

**„Gewerbegebiet Münchnerau
westlich Fuggerstraße - Bereich West“**

Deckblatt Nr. 2

B. 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 Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Die in der Planzeichnung mit SO gekennzeichneten Bereiche werden nach § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbel- und Einrichtungsmarkt“ festgesetzt.

1.2. Zulässig sind:

1.2.1. ein Möbel- und Einrichtungsmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.500 m²

1.2.2. im Kernsortiment sind folgende Sortimente mit einer zugehörigen maximalen Verkaufsfläche zulässig:

- Wohnmöbel	}	4.400 m ²
- Schlafmöbel		
- Kleinmöbel		
- Badmöbel		
- Esszimmermöbel		
- Küchen		
- Kinderzimmer		
- Teppiche, Teppichböden	}	1.140 m ²
- Tapeten, Farben, Lacke		
- Aktionsfläche (z.B. zusätzliche Tapeten, Farben, Lacke im Zuge von „Renovierungswochen“, Laminat, Sanitärartikel etc.)		150 m ²

1.2.3. Im Randsortiment sind folgende Sortimente mit einer zugehörigen maximalen Verkaufsfläche zulässig:

- Heim- und Haustextilien	280 m ²
- Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik	220 m ²
- Haushaltswaren (z.B. Töpfe, Pfannen, Plastikwaren, Besen, Bürsten, Folien, Isolierflaschen)	100 m ²
- Elektroinstallationsmaterila, Lampen und Leuchten	130 m ²
- Klein elektrogeräte	80 m ²

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO und gem. § 16 Abs. 5 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) kann im Einzelfall aufgrund der grünordnerischen Festsetzung nicht 100 %-ig verwirklicht werden.

2.2. Festlegung der Grundstücksdaten

Grundflächenzahl maximal (GRZ): 0,7

Geschossflächenzahl maximal (GFZ): 2,4

Baumassenzahl maximal (BMZ): 10,0

Zahl der Vollgeschosse minimal - maximal: II - II

Gebäudehöhe maximal: OK First 16,0 m über festgesetztem Gelände gem. Ziffer 8.1

Dachform: Flachdach

Dachneigung maximal 5° Altgrad

Bauweise: geschlossen

3. Bauliche Gestaltung

3.1. Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Fassaden müssen gegliedert werden (z.B. Ausbildung eines Sockelgeschosses oder / und vertikale Zäsuren). Fensterlose Fassaden sind nicht zulässig und gegebenenfalls vollflächig zu begrünen.

3.2. Farbe:

Zur farbigen Gestaltung der Wandflächen werden Weißtöne, helle Farbtöne, silbermetallische Oberflächen und die Fassadenfarbe RAL 1023 (gelb) und 3000 (rot) Corporate Identity Fa. Poco zugelassen, grelle Farben sind darüber hinaus unzulässig.

Materialien:

Als Fassadengestaltung sind Glasflächen, Metall- und Holzverkleidungen, glatte Putzflächen, glatter Sichtbeton und Mauerwerk oder Betonverkleidungen zugelassen, Waschbeton- und großflächige Naturstein- und Kunststeinplatten sind nicht zulässig.

Ortgang:

Trauf- bzw. Firstverblendungen dürfen max. 10 cm fassadenwirksame Breite aufweisen.

Dachdeckung:

zulässig sind:

- begrünte Flachdächer
- Photovoltaik-Anlagen

Dachüberstand:

Dachüberstände (z.B. durch außenliegende Dachentwässerungen) sind unzulässig.

Konstruktion:

Bei außenliegenden Konstruktionen ist eine filigrane Ausbildung zu beachten, das gilt insbesondere für sichtbare Stahlbetonträger o. ä.

Werbeanlagen und Leuchtreklame:

An Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 3 % der jeweiligen Fasadefläche zulässig. Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Unterkante Fenster des 1. OG zulässig.

Bei Leuchtreklame sind grelle Farben und Wechselbilder unzulässig.

4. Immissionsschutz

4.1. Gem. DIN 18005 Teil 1 sind die Orientierungswerte für Gewerbegebiete tags 65 dB, nachts 50 dB einzuhalten.

4.2. Für alle innerhalb des Sonstiges Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Möbel- und Einrichtungsmarkt“ zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag bzw. zum Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien an den Immissionspunkten IP 1 bis IP 4 die Einhaltung verschiedener, immissionswirksamer Schalleistungspegel L_w ", bezogen auf die überbaubare Fläche des jeweiligen Grundstücks, nachweist. Die Flächenschalleistungspegel wurden unter den Bedingungen freier Schallausbreitung nach den Vorgaben der DIN 18005 ermittelt. Die Immissionspunkte sind ebenso wie die nachzuweisenden Werte dem beigefügten Lageplan M 1:1000 zu entnehmen.

Alternativ zu diesem Nachweis der immissionswirksamen Flächenschalleistungspegel kann auch die Einhaltung der korrespondierenden Orientierungswertanteile OWA nachgewiesen werden.

Unabhängig von diesen Festlegungen dürfen die Geräuschimmissionen (Beurteilungspegel) eines Betriebes auf den benachbarten Grundstücken im Industrie- bzw. Gewerbegebiet die diesbezüglich geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten.

5. Denkmalpflege

5.1. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem Denkmalschutzgesetz (DSchG):

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Einfriedung
 - 6.1. Eine Einfriedung ist unzulässig.

7. Hochwasserschutz
 - 7.1. Kellergeschosse sind wegen dem hoch anstehenden Grundwasser ausgeschlossen, möglich sind aber halb eingesenkte Untergeschosse.
 - 7.2. Tiefgaragen sind wegen des hoch anstehenden Grundwassers ausgeschlossen, möglich sind aber halb eingesenkte Parkdecks (aufgeständerte Gebäude).

8. Auffüllung
 - 8.1. Die privaten Grundstücksflächen sind auf das Höhenniveau der Randbereiche des Straßenausbaus abzüglich 0,3 m aufzufüllen (Auffüllhöhe ist die Hinterkante Fußweg bzw. Fuß- und Radweg abzüglich 0,3 m, entspricht der Mindesthöhe zur Hochwasserfreilegung). Die Höhendifferenz zum öffentlichen Straßenraum hin (Randbereich Fußweg bzw. Fuß- und Radweg) ist mindestens auf eine Länge von bzw. 5,0 m mit einer Neigung von max. 6 % anzuböschten. Die Auffüllhöhen der Nachbargrundstücke zur gemeinsamen Grundstücksgrenze hin sind einander anzugleichen.

9. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen
 - 9.1. Der Anteil der befestigten und versiegelten Flächen ist so gering und so wasserdurchlässig wie möglich zu haften.
 - 9.2. Bei Baum und Strauchpflanzungen sind vorrangig heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zu verwenden, soweit nicht gesonderte Festsetzungen getroffen sind.
 - 9.3. Pflanzbindung:
Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen ist entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und der weiteren Satzungsbestimmungen vorzunehmen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich (Projektionsfläche der Baumkrone) sind nicht zulässig.
 - 9.4. Pflanzzeit:
Die Ausführung der Pflanzarbeiten auf öffentlichen und privaten Flächen hat in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.
 - 9.5. Schutz des Oberbodens:
Der Oberboden ist in seiner gesamten Mächtigkeit vor den Baumaßnahmen abzutragen und bauseits in Mieten mit einer max. Basisbreite von 3 m und einer Höhe von 1,5 m zu lagern. Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Mieten mit Leguminosen einzusäen.

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

9.7. Als Grünbereiche festgesetzte Bereiche dürfen weder bebaut, als Lagerplatz benutzt noch - mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen (Feuerwehr) und zum Zwecke der Zufahrt zu den Grundstücken - befahren werden.

10. Private Grünflächen

10.1. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum (STU mind. 20-25 cm) zu pflanzen. Bereits anderweitig auf dem Baugrundstück festgesetzte Bäume werden dabei angerechnet.

10.2. Grundstückseingrünung

10.2.1. Ortsrand/Versickerungsbereich

Zur Ausbildung der Siedlungsränder sind gemäß Planzeichnung in der Regel 10 m breite 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/m².

Entsprechend Planzeichnung sind die Ortsrandflächen mit Säulen - Hainbuchen (*Carpinus betulus* „Fastigiata“, STU mind. 20 - 25 cm) 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 (Bauzone 1). Die festgesetzte Bepflanzung mit Säulen-Hainbuchen bleibt von dieser Regelung unberührt.

Artenliste 1

<i>Corylus avellana</i>	-Hasel
<i>Prunus spinosa</i>	-Schlehe
<i>Ligustrum vulgare</i>	-Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	-Faulbaum
<i>Rhamnus catharticus</i>	-Kreuzdorn
<i>Salix caprea</i>	-Sal-Weide
<i>Salix alba</i>	-Silber-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	-Wolliger Schneeball
Heckenrosen	

10.2.2. Vorzone

Entlang der Nord-Süd-Straßen sind gemäß Planzeichnung 5 m, entlang der Ost-West-Straßen 3 m breite Grünstreifen festgesetzt. Sie sind als Wiesen- bzw. Rasenflächen auszubilden. Notwendige Zufahrten zu den Baugrundstücken sind zulässig.

10.2.3. Grünzäsuren/Versickerungsbereich

Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind entlang der rechtwinklig zu den Planstrassen B und C verlaufenden Grundstücksgrenzen durchgängige Grünzäsuren festgesetzt, 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 13.3.1 die Hälfte des rechtwinklig zur Erschließungsstraße festgesetzten Ortsrandgrüns angerechnet wird.

10.2.4. Wird entlang der Baulinie nicht vollständig überbaut, so sind in den Lücken größer/gleich 8 m zwei Reihen großkroniger Bäume (STU mind.20-25 cm) in einem Regelabstand von 8,00 m zu pflanzen. Dabei ist der Abstand zwischen straßenseitig zu pflanzender Baumreihe und Baulinie auf 4 m (gemessen vom Stammmittelpunkt) festgesetzt. Eine spätere bauliche Erweiterung innerhalb Bauzone 1 - außerhalb der festgesetzten Grünstreifen - gemäß festgesetzter GRZ ist bei Ersatz der zu fällenden Bäume möglich.

11. Dachflächenwasser

11.1. Soweit möglich sind die anfallenden Dachwässer auf den Privatgrundstücken innerhalb den festgesetzten Grünzäsuren (vgl. 13.3.3) und innerhalb der festgesetzten privaten Ortsrandbereiche (vgl. 13.3.1) unter Wahrung der festgesetzten Gehölzpflanzungen durch geeignete Maßnahmen zu versickern (z. B. Mulden-Rigolen-System). Ein Notüberlauf in die Grünzone des Weiherbaches bzw. alternativ - für die Grundstücke ohne Anschluss an die Grünzone - in den Oberflächenwasserkanal (mit Rückstausicherung) ist vorzusehen. Die naturnahe Gestaltung des Notüberlaufs ist im Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

12. Dachbegrünung

12.1. Für Flachdächer ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Alternativ ist an Stelle einer Dachbegrünung die Errichtung von Photovoltaikanlagen zulässig

13. Fassadenbegrünung

13.1. 100% der siedlungsrandzugewandten Gebäudeseiten sind zu begrünen.

14. Stellplatzanlagen

14.1. 20 % der nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze werden im Straßenraum als Bestandteil der Erschließungsstrassen gem. § 127 Abs. 2 Nr. 4 Bau GB nachgewiesen, 80 % auf privaten Grundstücksflächen. Es können darüber hinaus noch Stellplätze auf

- privatem Grund errichtet werden, wenn die grünordnerischen Festsetzungen gewährleistet bleiben.
- 14.2. Ebenerdige Stellplatzanlagen in nicht überbauten Bereichen, die mehr als 5 Fahrzeuge umfassen, sind mit Bäumen in offenen Baumscheiben oder Baumgräben zu überstellen. Dabei ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.
15. Oberflächenentwässerung
- 15.1. Die Oberflächenwässer sowohl der privaten, als auch der öffentlichen Verkehrsflächen, werden über eine Trennkanalisierung aus dem geplanten Gewerbegebiet zu einem Vorschaltssammler geführt, der die Wassermengen zur Reinigung in ein Absetzbecken weiterleitet. Das gereinigte Wasser wird dem Vorfluter zugeführt. Der Regenabfluss ist durch eine versickerungsfreundliche bzw. wasserspeichernde Ausbildung befestigter Flächen zu minimieren.
16. Sonstige Festsetzungen
- 16.1. Sind in den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes zwei oder mehrere unterschiedliche Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander ohne Vermaßung eines dazwischen liegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen, maßgebend ist die Rasterlinie (ersatzweise die Grundstücksgrenze, falls eine Rasterlinie nicht vorhanden ist).
17. Hinweis
- 17.1. Erdmassenausgleich
- Der im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende Mutterboden sollte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wiederverwendet werden, um unnötigen Bodenaustausch zu vermeiden.
- 17.2 Grünordnung
Die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut ist zu beachten.

Landshut, den
STADT LANDSHUT

(Rampf)
Oberbürgermeister