

Übersichtsplan M 1:25000

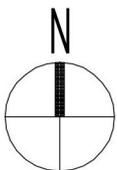
Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798), zuletzt geändert durch § 16 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) erlässt die Stadt Landshut die Satzung.

# Bebauungsplan

## NR.10-5 /3

# "Südlich Bahnlinie München-Landshut - westlich A92"

## mit integriertem Grünordnungsplan



Maßstab 1:2000

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!

Längenmaße und Höhenangaben in Metern!

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F.

der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132)

Landshut, den

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB vom Stadtrat ..... gefaßt und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am ..... gebilligt und hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... ortsüblich 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 ..... den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Nach Abschluß des Planungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplan und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeit 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 FESTSETZUNG UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs.7 BauGB)

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)

2.1  Freiflächen-Photovoltaikanlage nach § 11 BauNVO

### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

3.1  Baugrenze

### 4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtliche Hauptverkehrszüge

(§ 5 Abs.2 Nr.3 u. Abs.4 BauGB)

4.1  Achse Bahntrasse

### 5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)

5.1  öffentlicher Weg

### 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerung

(§ 5 Abs.2 Nr.4 u. Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 u. Abs.6 BauGB)

6.1  Trafostation

### 7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 5 Abs.2 Nr.4 u. Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB)

7.1  Erdgas

7.2  Nachrichtenkabel

7.3  Kabelanlage

### 8. Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.4 u. Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB)

8.1  private Grünfläche

8.2  private Grünfläche, befahrbar

### 9. Flächen für Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

9.1  Fläche für Landwirtschaft

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

(§ 5 Abs.2 Nr.10 u. Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB)

10.1  bestehende Bäume außerhalb Geltungsbereich

10.2  bestehende Bäume innerhalb Geltungsbereich

10.3  bestehende Gehölze außerhalb Geltungsbereich

10.4  Hecke zu pflanzen

10.5  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.6  amtlich kartierte Biotop  
nachrichtliche Übernahme gemäß LP

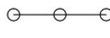
### 11. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

11.1 

1	2
3	4

 1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart  
2. Zweckbestimmung  
3. maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche (Bezugshöhe = natürliches Gelände)  
4. maximal zulässige Grundflächenzahl

11.2  Einfriedung

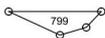
11.3  Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs.2 Bundesfernstraßengesetz

11.4  Bauverbotszone gemäß § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz

11.5  Tor

### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

 Bestandsgebäude

 Flurstückgrenze, Flurnummer

## **B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Satzung des qualifizierten Bebauungsplanes 10-5/3 "Südlich Bahnlinie München-Landshut - westlich A92" der Stadt Landshut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 593/16, 1915, 1925/1, 1926, 1927, 1928, 1929, 1929/1, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1937/1, 1938 der Gemarkung Münchnerau.

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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 § 16 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) erlässt die Stadt Landshut die Satzung.

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

(1) Für den Geltungsbereich wird nach §11 Abs.2 BauNVO festgesetzt:  
Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage

### **§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**

(1) Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb einer gewerblich genutzten Photovoltaik-Freiflächenanlage bestehend aus Solar-Modulen, Trafo-Stationen und weiteren Nebenanlagen bis zu einer max. zulässigen Anlagenhöhe von 3,50m über bestehendem Gelände.

### **§ 3 Wasserwirtschaft und Beseitigung Oberflächenwasser**

(1) Sämtliches, im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

### **§ 4 Rückbau und Folgenutzung**

(1) Die Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ gilt für die Laufzeit von 20 Jahre sowie einer möglichen Verlängerung. Sämtliche bauliche und technische Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamenten und Einzäunungen sind rückstandsfrei zu entfernen. Der Bebauungsplan verliert nach Ablauf der Laufzeit einschließlich der möglichen Verlängerung seine Wirksamkeit. Als Folgenutzung wird mit Ausnahme der Ausgleichsflächen landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt. Für weitere Nutzungen (z.B. langfristig geplantes Industriegebiet) ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

### **§ 5 Einfriedungen**

(1) Eingefriedet werden darf nur die Fläche zur Aufstellung der Solar-Module und der daran angrenzenden Randbereiche.

(2) Als Einfriedungen dürfen nur nicht leitende Materialien (z.B. Holz oder kunststoffummantelter Maschendrahtzaun) ohne Sockel, Gesamthöhe bis 2,20 m verwendet werden. Als Höhenbezug wird die natürliche Geländeoberfläche festgesetzt. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist zur Durchlässigkeit von Kleinsäuern einzuhalten.

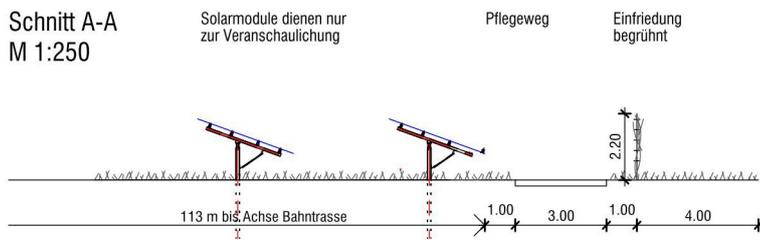
(3) Der Zaunteil südlich der Photovoltaikanlage zur Fläche für Landwirtschaft ist mit heimischen Kletterpflanzen (Hopfen, Waldrebe, Efeu) zu begrünen. Pflanzabstände zwischen den Einzelpflanzen 1 m; Pflanzabstand zwischen einzelnen Pflanzgruppen von mind. 5 Pflanzen 5 m.

### **§ 6 Geländeoberfläche**

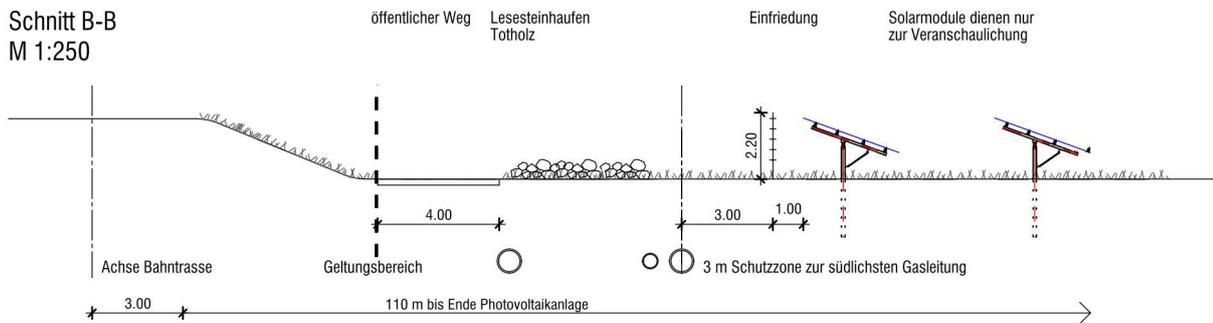
(1) Die natürliche Geländeoberfläche darf nicht verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig, mit Ausnahme des näheren Umfeldes der Trafostationen.

## C FESTSETZUNGEN DURCH GELÄNDESCHNITTE

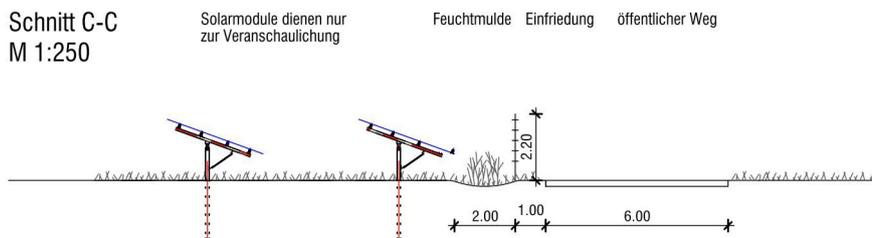
Schnitt A-A  
M 1:250



Schnitt B-B  
M 1:250



Schnitt C-C  
M 1:250



## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### § 7 Öffentliche und private Freiflächen

- (1) Nicht überbaute, private Grünflächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als extensive Wiesenfläche auszubilden, Ansaat mit zertifiziertem Regiosaatgut Herkunftsregion 16, Regio-Mischung 1 Frischwiese, 60 % Gräser, 40 % Kräuter.
- (2) Die Fläche unter den Solar-Modulen ist als extensiv genutzte Wiesenfläche auszubilden, Ansaat mit zertifiziertem Regiosaatgut Herkunftsregion 16, Regio-Mischung 1 Frischwiese, 60 % Gräser, 40 % Kräuter. Das Mähgut ist abzufahren. Die Fläche darf weder gedüngt noch mit Herbiziden oder Pestiziden behandelt werden.
- (3) Die Flächen, die nicht für die Photovoltaikanlagen und Ausgleichsflächen festgesetzt sind, werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.
- (4) Die befahrbaren Wiesenstreifen sind für die Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Geräten auszubilden.
- (5) Die an den Bereich der Photovoltaikfreianlage und deren Randbereiche angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

### § 8 Baumpflanzungen

- (1) Bei Baum- und Heckenpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
- (2) Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig.
- (3) Bäume sind so zu pflanzen, dass sie zu Versorgungsstrassen nach Baumschutzverordnung mindestens 2,50m Abstand haben. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.
- (4) Bei der Auswahl der Pflanzarten wird auf die unter „Textliche Hinweise“ beiliegende Pflanzliste verwiesen.

### § 9 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

- (1) Der ermittelte Ausgleich sowie die Minimierungsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches, auf den im Plan entsprechend der zeichnerischen Festsetzung gekennzeichneten Flächen durch Pflanz- und Mahdmaßnahmen gemäß Umweltbericht zu erbringen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.
- (2) Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen sind vertraglich zu regeln.

## **E TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG**

### Baumstandorte und Baumschutz

#### (1) Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde sind umgehend dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Auf die im Erläuterungsbericht aufgeführten Nebenbestimmungen zu Baumaßnahmen im Bereich von Bodendenkmälern wird verwiesen.

### Pflanzlisten

#### Feldhecke

Cornus spec. Hartriegel

Euonymus europaeus Gewöhnlicher Spindelstrauch

Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster

Prunus spinosa Schlehdorn

Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Salix caprea Sal-Weide

## **F TEXTLICHE HINWEISE ZU LEITUNGEN**

### Auflage Gashochdruckleitung

- (1) Im Schutzstreifen der Gasleitung dürfen keine Bauwerke, jeglicher Art, errichtet werden.
- (2) Die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden.
- (3) Ein 4 m breiter Streifen - je 2 m beiderseits der Rohrachse - ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern frei zu halten.
- (4) Stromkabel müssen in den Schutzstreifen unserer Leitungen in Schutzrohren verlegt werden.
- (5) Die Errichtung von Zäunen, Absperrungen oder Ähnlichem sowie der Bau von kreuzenden Straßen, Wegen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung und bei Beachtung unserer Auflagen wie z. B. ausreichende Sicherheitsabstände möglich.

### Auflage Deutsche Bahn

- (1) Die Verordnungen und das Regelwerk der Deutschen Bahn AG sind einzuhalten.
- (2) Sicherheitsabstände zum Gefahrenbereich und Leitungen sind einzuhalten.
- (3) Evtl. Lagerungen dürfen nur außerhalb des Gefahrenbereiches der Gleise erfolgen.
- (4) Es dürfen keine negativen Auswirkungen durch die Photovoltaikanlage auf den Eisenbahnbetrieb erfolgen.
- (4) Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit zur Bahnanlage sind dauerhaft zu gewährleisten.
- (5) Bei Neupflanzungen ist ein Mindestpflanzabstand zu den Bahngleisen einzuhalten.
- (6) Der Ausschluss der Blendung des Bahnverkehrs entlang der Bahnlinie ist zu gewährleisten.
- (7) Oberflächenwasser ist nicht auf den Bahngrund zu leiten.

## **F TEXTLICHE HINWEISE ALLGEMEIN**

### Altlasten

- (1) Es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Die Flächen waren bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

### Kampfmittel

- (1) Die Fläche wird vor Baubeginn vom Maßnahmenträger mittels Metalldetektor nach eventuell vorhandener Fundmunition überprüft. Sollten sich im Rahmen dieser Gefahrenerforschung Verdachtsmomente ergeben werden die erforderlichen Maßnahmen zur Kampfmittelräumung durchgeführt.