

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 § 2 des Gesetzes vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30) 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

S A T Z U N G

BEBAUUNGSPLAN NR. 10-105/1

“Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße / Teilbereich 1”

MIT TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE 10 - 100, 10 - 101 und 10 - 104/1 UND DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES 10 - 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 § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Allgemeines

Das Gebiet ist als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

2. Gewerbegebiet (GE)

2.1. Allgemeine Gliederung des Gebietes nach Nutzungsarten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

2.1.1. In Bauzone 1 sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

2.1.2. In Bauzone 2 sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke.

2.1.3. Einzelhandelsbetriebe sind in allen Bauzonen unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten zugelassen werden.

- Herde, Öfen
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Campingartikel
- KFZ und Zubehör
- Motorräder und Zubehör
- Boote und Zubehör
- Gartenbedarf
- Elektroartikel
- Baubedarf
- Eisenwaren
- Möbel, Bodenbeläge und Teppiche, wobei hier ein Randsortiment zugehöriger Artikel bis zu einer Größenordnung von 10 % der Verkaufsfläche zugelassen wird.

2.1.4. Ausnahmsweise können in Bauzone 1 und 2 (G1, G2 u. G3) gem. § 8 Absatz 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2.1.5. Vergnügungsstätten und Bordelle sind in allen Bauzonen unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.1. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO und gem. § 16 Abs. 5 BauNVO bauzonenbezogen festgesetzt. Sie variieren von den in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Maximalwerten in unterschiedlichem Maße.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) kann im Einzelfall aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen nicht hundertprozentig verwirklicht werden.

2.2.2. Festlegung der einzelnen Grundstücksdaten für die Gewerbegebiete G1, G2 und G3:

2.2.2.1. Gewerbegebiet 1 (G1) innerhalb Bauzone 1

Grundflächenzahl (GRZ) maximal:	0,7
Geschossflächenzahl (GFZ) maximal	2,4
Zahl der Vollgeschosse minimal – maximal	III - V

Die Firsthöhe über dem durch die nächstgelegene(n) Straßentrasse(n) festgelegtem Gelände darf 16,00m nicht überschreiten.

Es wird als Dachform Pultdach oder Flachdach festgesetzt.

Für Pultdächer wird eine Dachneigung von 5 - 20° und für Flachdächer eine Dachneigung von 0 - 5° festgesetzt.

2.2.2.2. Gewerbegebiet 2 (G2) innerhalb Bauzone 2

Grundflächenzahl (GRZ) maximal:	0,7
Baumassenzahl (BMZ) maximal	10,0

Die Firsthöhe über dem durch die nächstgelegene(n) Straßentrasse(n) festgelegtem Gelände darf 16,00m nicht überschreiten.

Es wird als Dachform Flachdach festgesetzt.

Für Flachdächer wird eine Dachneigung von 0 - 5° festgesetzt.

2.2.2.3. Gewerbegebiet 3 (G3) innerhalb Bauzone 1

Grundflächenzahl (GRZ) maximal:	0,7
Geschossflächenzahl (GFZ) maximal	3,0
Zahl der Vollgeschosse zwingend	VI

Die Firsthöhe über dem durch die nächstgelegene(n) Straßentrasse(n) festgelegtem Gelände darf 24,00m nicht überschreiten.

Es wird als Dachform Pultdach oder Flachdach festgesetzt.

Für Pultdächer wird eine Dachneigung von 5 - 20° und für Flachdächer eine Dachneigung von 0 - 5° festgesetzt.

2.3. Bauweise

Die Bauweisefestsetzung erfolgt nach § 22 Abs. 1 BauNVO, andere Geländelängen wären abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO festzusetzen bzw. ausnahmsweise zuzulassen.

In den Bauzonen 1 (BZ 1) entlang der Erschließungsstraßen und den Bauzonen 2 (BZ 2) sind gem. §22, Abs. 2 BauNVO abweichend Fassadenlängen von bis zu 100 m zulässig.

In den Bauzonen 1 (BZ1) entlang der ST 2045 sind gem. §22, Abs. 2 BauNVO abweichend Gebäude mit Fassadenlängen über 100 m zulässig, wenn jeweils nach 50 m Länge Gebäudezäsuren von 10 m Breite und mindestens 5 m tiefen Rücksprung integriert werden.

3. Allgemeine Gebäudegestaltung

3.1. Gebäudestellung

Die Gebäudestellung an öffentlichen Verkehrsflächen wird als traufständig festgesetzt. Im Falle einer Mehrfacherschließung gilt die geforderte Traufständigkeit nur für die Gebäudelängsseite. Bei einer Ausführung als Winkelbau ist die geforderte Traufständigkeit jedoch zu beiden angrenzenden Straßentrassen einzuhalten.

3.2. Fassaden

3.2.1. Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Fassaden müssen gegliedert werden, z. B. durch die Ausbildung eines Sockelgeschosses und/oder durch vertikale Zäsuren.

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

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

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

3.2.4. Ortgang -, Trauf- und Firstverblendungen dürfen maximal 10 cm fassadenwirksame Breite aufweisen.

3.3. Dächer

3.3.1. Deckung

Als Dachdeckungen sind zulässig:

- Hellrote oder altgrau engobierte Deckung aus Ziegel oder Dachstein
- Stehfalzdeckung aus Titanzink
- Stehfalzdeckung aus Edelstahl
- Well- oder Trapezblechdeckung
- bekieste oder begrünte Flachdächer

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

3.1.1.1. Dächer von untergeordneten Bauteilen, z.B. Eingangsüberdachungen, sind mit einer Blechdeckung aus Titanzink bzw. Edelstahl oder als Glasdächer auszuführen.

3.1.2. Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.

3.3.3. Dachüberstände

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Dachüberstände auf das konstruktiv erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

3.3.4. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (negative Gauben) sind nicht zulässig.

4. Werbeanlagen

An Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 3 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

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

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

Werbeanlagen auf Dächern und Dachflächen sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur als Pylone mit einer Gesamthöhe von max. 12m (incl. Werbeanlage) zulässig. Das Verhältnis von Höhe /Breite der Tragkonstruktion darf dabei bei Gittermastkonstruktionen 12 : 2 und bei Massivkonstruktionen 12 : 0,5 nicht überschreiten. Die eigentliche Werbeanlage ist bei Gittermastkonstruktionen auf die Hälfte der Mastansichtsfläche beschränkt und darf nicht über diese hinausragen. Bei Massivkonstruktionen ist die eigentliche Werbeanlage auf eine Fläche mit einer Höhe und Breite von jeweils max. einem Drittel der Gesamthöhe des Mastes zu beschränken

5. Einfriedung

5.1 Es sind nur silberfarbene Metalloberflächen zulässig.

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

5.3 Baugrundstücke, die an Grundstücke der Deutschen Bahn AG angrenzen, sind längs der Bahnlinie zwingend einzufrieden.

6. Erschließung

Oberirdisch verlegte Leitungen sind 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

Die privaten Grundstücksflächen sind auf das Höhenniveau der angrenzenden Straßen-trasse(n) abzüglich 0,30 m aufzufüllen. Die Höhendifferenz zum öffentlichen Straßenraum hin ist auf einer Länge von mindestens 5,00 m mit einer Neigung von maximal 6% anzuböschten. Die Auffüllhöhen der Nachbargrundstücke zur gemeinsamen Grundstücksgrenze hin sind einander anzugleichen.

Die Auffüllhöhe OK-Straße abzügl. 0,30 m darf sich nur auf unbebaute Grundstücksflächen beziehen.

Sämtliche entwässerungsrelevanten Bauten / Gebäude (mit Schmutzwasseranfall) müssen wegen Einhaltung der Rückstauenebene mit ihrer Erdgeschosshöhe mindestens auf dem gleichen Höhenniveau der angrenzenden Straßen-trasse errichtet werden (besser noch 0,10 m höher).

9. Hochspannungsleitungen

9.1. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des 2 x 30m breiten Schutzstreifens der Hochspannungsleitungen müssen den jeweiligen Betreibern zur Überprüfung der Sicherheitsbelange gemäß DIN VDE 0105 und DIN VDE 0210 vorgelegt werden.

9.2. Die Zufahrt zu den Masten der Hochspannungsleitungen mit Lkw muss jederzeit gewährleistet sein.

9.3. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Im Radius von 9 m von Mastmitte aus dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

10. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

10.1. Der Anteil der befestigten und versiegelten Flächen ist so gering und so wasserdurchlässig wie möglich zu halten.

10.2. Bei Baum- und Strauchpflanzungen sind vorrangig heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zu verwenden, soweit nicht gesonderte Festsetzungen getroffen sind.

10.3. 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.

10.4. Pflanzzeit:

Die Ausführung der Pflanzarbeiten auf öffentlichen und privaten Flächen hat in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

10.5. 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.

- 10.6. Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 100 beizugeben. Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln.
- 10.7. 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.
- 10.8. Die zu erhaltenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen nach RAS-LG4 bzw. DIN 18920, wie z.B. Schutzzaun um Vegetationsfläche der Bäume (Kronenschirmfläche plus 1,50 m), Wurzelüberbrückungen mittels Baggermatratzen oder ähnlichem für Bereiche, die durch einen Baumschutzzaun nicht zu sichern sind, Wurzelvorhänge bei Auf- und Abgrabungsmaßnahmen, Berliner Verbau/ Berliner Verbau als verlorene Schalung, Baumbewässerungseinrichtungen bei Grundwasserabsenkungen u.ä. zu sichern.
- 10.9. Die Schnitte 1 – 8 sind Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen.

11. Private Grünflächen

- 11.1. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum (STU mind. 16 - 18 cm mit Ballen) zu pflanzen. Bereits anderweitig auf dem Baugrundstück festgesetzte Bäume werden dabei angerechnet.

11.2. Grundstückseingrünung

- 11.2.1. 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/2 m². Es soll vorrangig autochthones Material verwendet werden.
Entsprechend Planzeichnung sind die Ortsrandflächen entlang der Staatsstraße (Bauzone1) und im Südwesten mit Säulen - Hainbuchen in einem Baumgraben von 2,00 m Breite und im Regelabstand von 6 m zu bepflanzen (Ausnahme: Südseite Weiherbachaue).

CbF - *Carpinus betulus* „Fastigiata“, - Säulen-Hainbuche
Pflanzqualität: STU mind. 16 – 18 cm

Die Gewerberandflächen südlich der Weiherbachaue sind mit einem mind. 6 m breiten Baum-/Strauchgürtel der nachfolgend aufgeführten Artenliste1 zu begrünen.

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 (Bauzone1). Die festgesetzte Bepflanzung mit Säulen-Hainbuchen bleibt von dieser Regelung unberührt.

Artenliste 1

<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Rhamnus catharticus</i>	- Kreuzdom

Salix caprea	- Sal-Weide
Salix alba	- Silber-Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Heckenrosen	

Pflanzqualität Bäume: Hei mB, 150 – 200 cm und HmB, STU 8 – 10 cm, autochthones Material

Pflanzqualität Sträucher: Str., 2xv., mind. 5 Triebe, 60 – 100 cm, autochthones Material

Dabei sind 25 % Bäume (davon Heister 50 %, Hochstämme 50%) und 75 % Sträucher zu pflanzen.

- 11.2.2. Vorzone
Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planzeichnung 3 m breite Grünstreifen festgesetzt. Sie sind als Wiesen- bzw. Rasenflächen auszubilden.
Notwendige Zufahrten zu den Baugrundstücken sind zulässig.
- 11.2.3. Grünzäsuren/Versickerungsbereich
Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind entlang der rechtwinklig zu den Planstraßen B und zur Jenaer Straße 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 (Bauzone 1 und 2), wobei auf Grundstücken mit zweiseitiger Ortsrandfestsetzung gemäß 11.2.1. die Hälfte des rechtwinklig zur Erschließungsstraße festgesetzten Ortsrandgrüns angerechnet wird. Die Anordnung der Grünstreifen erfolgt wahlweise einseitig oder auf zwei Seiten verteilt.
- 11.2.4. Wird Bauzone 1 entlang der Baulinie nicht vollständig überbaut, so sind in den Lücken größer/gleich 8 m zwei Reihen großkroniger Bäume (STU mind. 16 - 18 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.
- 11.2.5. Der Baumplatz im Nordwesten am neuen Bahnhof ist mit Hainbuchen der Qualität HmB STU 16 – 18 cm zu bepflanzen.

Cb Carpinus betulus Hainbuche

12. Dachflächenwasser

Soweit möglich sind die anfallenden Dachwässer auf den Privatgrundstücken innerhalb der festgesetzten Grünzäsuren (vgl. 11.2.3.) und innerhalb der festgesetzten privaten Ortsrandbereiche unter Wahrung der festgesetzten Gehölzpflanzungen durch geeignete Maßnahmen zu versickern (z. B. Mulden-Rigolen-System). Ein Notüberlauf in die Grünzone des Weiherbaches ist vorzusehen. Eine Ableitung auf Bahngrund ist nicht zulässig.

13. Dachbegrünung

Für Flachdächer in Bauzone 2 ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

14. Fassadenbegrünung

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

15. Stellplatzanlagen

15.1. 20 % der nach Landesrecht notwendigen Stellplätze werden im Straßenraum als Bestandteil der Erschließungsstraßen gem. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB nachgewiesen, 80 % auf privaten Grundstücksflächen. Es können darüber hinaus noch Stellplätze auf privatem Grund errichtet werden, wenn die grünordnerischen Festsetzungen gewährleistet bleiben.

15.2. Ebenerdige Stellplatzanlagen, 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.

15.3. Ebenerdige Kfz-Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigen bzw. wassergebundenen Belägen auszubilden.

Erlaubte Beläge sind:

- Betongroßsteinpflaster mit Rasenfuge in Sand- bzw. Splittbettung
- Granitgroßsteinpflaster mit Rasenfuge in Sand- bzw. Splittbettung
- Rasengittersteine, Rasenziegel
- Schotterrasen
- wassergebundene Wegedecken oder Kiesflächen

16. Öffentliche Grünflächen

16.1. Bepflanzung Öffentliche Grünflächen

In den öffentlichen Grünbereichen sind die Böschungen als Magerrasen einzusäen und Gehölzgruppen gemäß Planzeichnung aus standortgerechten Baumarten gemäß Planzeichen zu pflanzen:

Ac	Acer campestre	- Feldahorn
Pa	Prunus avium	- Vogelkirsche
Pp	Prunus padus	- Traubenkirsche
Pn	Populus nigra	- Schwarzpappel
Qr	Quercus robur	- Stieleiche
Sx	Salix alba	- Silberweide
Ul	Ulmus laevis	- Flatterulme

Pflanzqualität: HmB, STU 16 – 18 cm, autochthones Material

An den Böschungen im Südosten sind Strauchgruppen aus folgender Auswahl zu pflanzen:

Artenliste 2

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus catharticus	- Kreuzdom
Salix caprea	- Sal-Weide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Heckenrosen	

Pflanzqualität Sträucher: Str., 2xv., mind. 5 Triebe, 60 – 100 cm, autochthones Material

16.2. Fuß- und Radweg

Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind in bituminöser Bauweise auszuführen.

17. Straßenbegleitgrün

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

Jenaer Straße:

Qr Quercus robur - Stieleiche

Planstraße B:

Te Tilia europaea ‚Pallida‘ - Kaiser-Linde

Töginger Straße:

Tc Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzqualität: HmB, STU 16 – 18 cm

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

18. Oberflächenentwässerung

Sämtliche neu zu erschließenden Flächen, sowohl Straßen als auch (Privat-)Grundstücke, erhalten kein Einleitungsrecht und auch keine Einleitungsmöglichkeit für Niederschlagswasser. Dieses ist eigenverantwortlich auf dem/den eigenen Grundstück/en schadlos zu beseitigen, z.B. durch Versickerung in Mulden / belebten Oberbodenzonen, gemäß nach Festlegungen der zuständigen Wasserrechtsbehörde.

Für die abwassertechnische (Neu-)Erschließung ist nur die Errichtung einer reinen Schmutzwasserkanalisation vorgesehen.

19. Interne Ausgleichsflächen

In den als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegten Bereichen sind folgende Maßnahmen festgesetzt (weitere Maßnahmen siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Faunakart, Schlussbericht, Februar 2013):

- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Modellierung von 20 - 70 cm tiefen, wechselfeuchten Mulden („Seigen“) gemäß Planzeichen, in der Abgrabungsfläche im Südosten zusätzlich mit Lehmadichtung
- Umwandlung von Äckern, Brachflächen und Intensivgrünland zu Extensivgrünland mit 1 – 2maliger Mahd nach dem 30. Juni und Mähgutabfuhr
- Erhalt von Extensivgrünland mit einmaliger Mahd nach dem 31. August
- Franzosengraben:
 - Mahd der verbleibenden Magerrasen in wechselnden Bereichen mit einem jährlichen Anteil von 30 - 50 %
 - Entfernen des Gehölzaufwuchses in den stark besonnten Magerrasenbereichen
 - Bekämpfung des eingewanderten Staudenknöterich
 - Verpflanzung der vorhandenen schützenswerten Magerrasenflächen in den abzugrabenden Bereichen und Wiedereinbau in die neu entstehenden Böschungsbereiche
 - Kein Aufbringen von Oberboden in den durch Abgraben neu entstehenden Böschungen südlich des Franzosengraben, Neuschaffung von Magerrasen durch Einbau der abgetragenen Magerrasenböschungen und Initialbegrünung durch Aufbringen von Heudrusch oder spezieller extensiver Wiesenmischungen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Mahd nach Bedarf in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde

20. Schallschutz

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. 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 richtungsabhängig für vier verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr noch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m^2]				
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	Abstrahlrichtung zu Zone			
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4
GE 1: $S_{EK} \sim 12.280 \text{ m}^2$	62	66	54	58
GE 2: $S_{EK} \sim 26.360 \text{ m}^2$	60	65	53	59
GE 3: $S_{EK} \sim 20.230 \text{ m}^2$	60	65	61	54
GE 4: $S_{EK} \sim 16.830 \text{ m}^2$	60	65	61	56
GE 5: $S_{EK} \sim 14.620 \text{ m}^2$	60	65	62	58
GE 6: $S_{EK} \sim 12.740 \text{ m}^2$	60	65	59	59
GE 7: $S_{EK} \sim 6.730 \text{ m}^2$	60	65	63	59
GE 8: $S_{EK} \sim 18.000 \text{ m}^2$	60	65	59	59
GE 9: $S_{EK} \sim 10.230 \text{ m}^2$	60	65	51	60
GE 10: $S_{EK} \sim 14.570 \text{ m}^2$	60	64	51	60
GE 11: $S_{EK} \sim 34.250 \text{ m}^2$	54	59	48	60
GE 12: $S_{EK} \sim 6.350 \text{ m}^2$	56	62	52	60

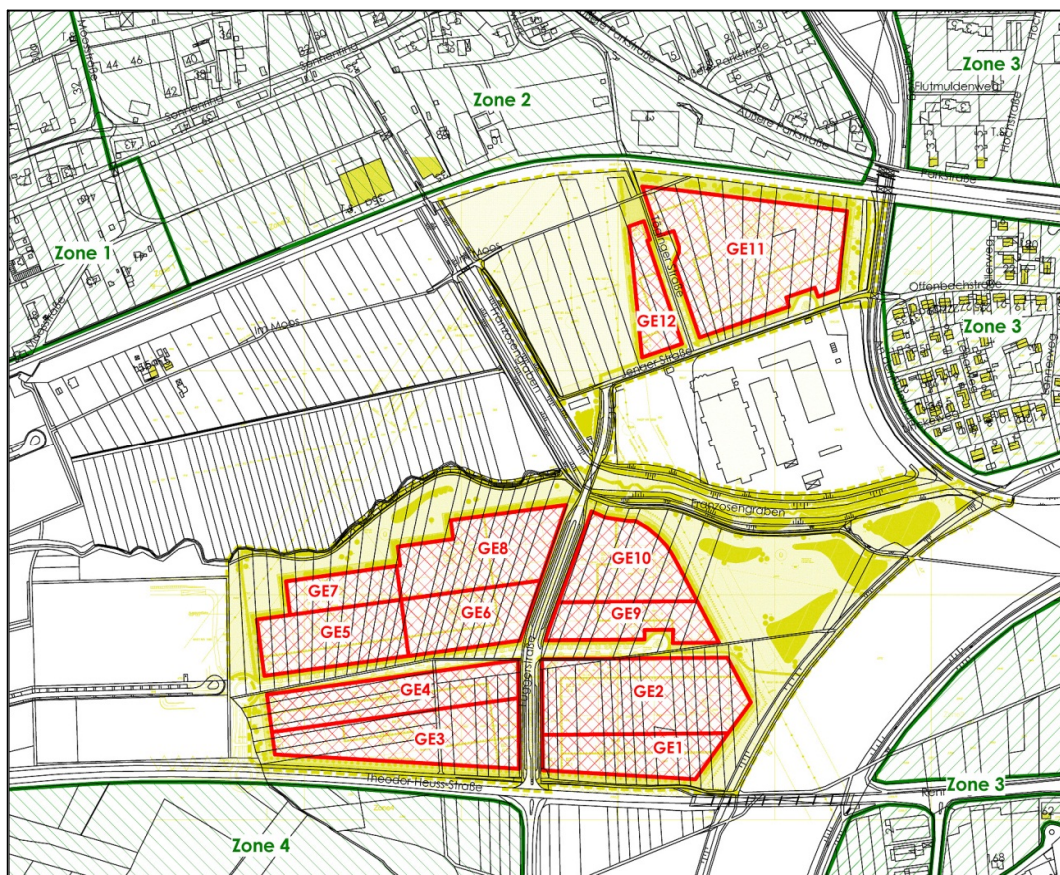
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	Abstrahlrichtung zu Zone			
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4
GE 1: $S_{EK} \sim 12.280 \text{ m}^2$			--	
GE 2: $S_{EK} \sim 26.360 \text{ m}^2$			--	
GE 3: $S_{EK} \sim 20.230 \text{ m}^2$			--	
GE 4: $S_{EK} \sim 16.830 \text{ m}^2$			--	
GE 5: $S_{EK} \sim 14.620 \text{ m}^2$	51	55	49	46
GE 6: $S_{EK} \sim 12.740 \text{ m}^2$	51	55	48	46
GE 7: $S_{EK} \sim 6.730 \text{ m}^2$	51	55	48	48
GE 8: $S_{EK} \sim 18.000 \text{ m}^2$	51	55	48	48
GE 9: $S_{EK} \sim 10.230 \text{ m}^2$			--	
GE 10: $S_{EK} \sim 14.570 \text{ m}^2$			--	
GE 11: $S_{EK} \sim 34.250 \text{ m}^2$			--	
GE 12: $S_{EK} \sim 6.350 \text{ m}^2$			--	

SEK: Emissionsbezugsfläche = Baugrenze/Baulinie
 Zone 1 – 4 vgl. Lageplan

Die Einhaltung zulässiger Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Definition der Abstrahlrichtungen:



Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs ist von jedem Anlagenbetreiber sicherzustellen, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm in der Fassung vom 11.08.1998)“ für ein Gewerbegebiet von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten werden.

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. Bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, liegen die maßgeblichen Immissionsorte an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.

Im Rahmen vom Baugenehmigungsverfahren für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen - eventuell durch geeignete Objektschutzmaßnahmen - erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe, bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

21. Sonstige Festsetzungen

21.1. Sind in den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes zwei oder mehrere unterschiedliche Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander ohne Vermaßung eines dazwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen, maßgebend ist die Rasterlinie (ersatzweise die Grundstücksgrenze, falls eine Rasterlinie nicht vorhanden ist).

21.2. Die, in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes nebeneinander gezeichneten Signaturen für „Böschung“ und für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, fallen in der Festsetzung in einer Linie zusammen, d.h. die Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ beginnt an der Böschungskrone.

C. HINWEISE DURCH TEXT

1. Kampfmittel

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

2. Schallschutz

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte in den definierten Abstrahlrichtungen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK 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.

Die unbebauten Flächen in der Zone 4 südlich der Theodor-Heuss-Straße sind im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut als Mischgebiet bzw. als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die in dieser Zone als zulässig festgesetzten Emissionskontingente bewirken Immissionskontingente, die die in dieser Abstrahlrichtung verfügbaren Planwerte an maßgeblichen Immissionsorten in einer Entfernung von ca. 50 m von der Theodor-Heuss-Straße um bis zu 3 dB(A) während der Tagzeit sowie um bis zu 1 dB(A) in der Nachtzeit überschreiten können. Sofern dieser Bereich im Rahmen einer qualifizierten Bauleitplanung einer Nutzung als Wohnbaufläche zugeführt werden soll, ist die Erarbeitung eines sorgfältig auf die Belange des Schallschutzes abgestimmten Bebauungskonzeptes erforderlich. Die Abschirmwirkung dieser Bebauung, die zukünftig für die südlich anschließenden Nutzungen den notwendigen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen gewährleisten soll, kann ggf. im Einzelgenehmigungsverfahren beim Nachweis der Einhaltung des jeweils zulässigen Emissionskontingentes nach Abstimmung mit der Stadt Landshut berücksichtigt werden.

3. Bauwasserhaltung

Sollte eine Bauwasserhaltung notwendig werden, so ist vor Baubeginn die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

4. Wassergefährdende Stoffe

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

5. Baugrundgutachten

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

6. Altlasten / Aushubentsorgung

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

7. Parzellierung

- 7.1. Im Geltungsbereich werden sämtliche Flurstücke neu geordnet (Umlegung), nur die Grundstücksgrenzen, welche den Geltungsbereich bezeichnen, bleiben bestehen.
- 7.2. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird für die Neuparzellierung eine minimale Grundstücksbreite von 25 Metern festgesetzt.

8. Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom und von Kabel Deutschland. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden, die Anlagen dürfen nicht verändert oder beschädigt werden. Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationsanlagen muss weiterhin gewährleistet werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, muss mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH sowie an die Deutsche Telekom Technik GmbH gestellt werden, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen und die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Nach Abschluss des
Planaufstellungsverfahrens
ausgefertigt

Landshut, den 04.04.2013
STADT LANDSHUT

(Rampf)
Oberbürgermeister