

BEBAUUNGSPLAN NR. 04-93

"Gewerbe- und Industriegebiet Nord"

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

- EINFACHER BEBAUUNGSPLAN -

Für die Aufstellung des Entwurfes

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

Landshut, den
 Referat Bauen und Umwelt

Geleit
 Amtsleiterin

Doll
 Lfd. Baudirektor

Der Beschluss zur Aufstellung 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

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

Landshut, den
 Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den
 Oberbürgermeister

Der Satzungsabschluss des Bebauungsplanes 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.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25 000



A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 14a BauGB)

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

----- bestehende Grundstücksgrenzen
 ----- Flurstücknummer
 ----- Bestehende Gebäude
 ----- Bestehende Nebengebäude

----- Hochwasserseitschützliche Höhenlinie (§ 7a Nr. 6a BauGB)
 ----- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich um umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Hinweise durch Text, Nr. 9)
 ----- 110kV-Freileitung (Hahnstrom) (siehe auch D: Hinweise durch Text, Nr. 4)

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 § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 Nr. 8).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2a LVm, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Einzelnachrichtbetriebe sind allgemein zulässig mit folgenden Maßangaben:
 Folgende Sortimente sind unzulässig:

- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitschriften, Zeitschriften
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschirrkamml, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettenwaren
- Lederwaren
- Medizinische und orthopädische Produkte
- Parfumwaren

- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
 - Schuhe
 - Spielzeug
 - Sportartikel, Sportlergeräte, Outdoorbedarf (Schlafsack, Campingkoche)
 - Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
 - Uhren und Schmuck
 - Fotobedarf
 - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)
 - Reformwaren
 - Apothekenwaren
 - Drogeriewaren
 - Schrittmäher
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. die oben stehenden Sortimente, wenn durch diese max. 10%, höchstens aber 800m² der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs belegt werden und/oder die Nachweise erbracht sind, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich innerstädtisch 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 Hauptzweck (im Hinblick auf dessen Geschäftszweck) untergeordnet ist und
 - das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich bearbeitet oder verarbeitet werden, besteht, wenn zusätzlich der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich innerstädtisch zu erwarten sind.
 3. die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren) sowie Zeitschriften und Zeitschriften

D: HINWEISE DURCH TEXT

- Energie**
 Für Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird auf das Gebäudenenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend seinen 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 Gebäudenenergiegesetzes hinausgeht wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen regenerative Energien über die Mindestanforderungen des Gebäudenenergiegesetzes hinaus zu erzeugen/produzieren.
- Baugrund**
 Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.
- Schutz vor Hoch- und Grundwasser**
 Das Planungsgebiet wird im Fall eines Extremhochwasserereignisses der Isar oder der Pflertach (1,5-fach Wassermenge eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses) teilweise wie im Plan dargestellt überflutet. Die überschaubaren Flächen sowie die Überschwemmungstiefen sind anzuzeigen unter:
https://www.landshut.de/bayerische-Regierung/Transparenz-und-offenheit/Informationen-18341-ansicht-artikel-201154&E=711450-2042&ID=338090144&Layers=509640-0609-40249302-073097&Data_SceneID=179-29-00-006-0778-3a991be3e7f1&Layers_visibility=truefalse

Es wird daher empfohlen, die OK FFB EG in Abstimmung mit dem Wasserversorger so zu wählen, dass dieses im Falle eines Extremhochwasserereignisses nicht überflutet wird, sowie Keller aufwärtssicher und bis zu OK FFB EG in wasserdichter Bauweise (z.B. weisse Wärme) zu erstellen. Die Errichtung neuer Heiztrockenraumanlagen in dem von einem Extremhochwasser der Isar und/oder Pflertach betroffenen Bereich des Bebauungsgebietes ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwasserresistent errichtet werden kann (§ 78 Abs. 2 Satz 1 WHG). Die Nachweisepflicht, dass andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten nicht zur Verfügung stehen oder die Anlage hochwasserresistent errichtet werden kann, liegt bei Betreiber. Außerdem wird empfohlen, im Keller keine Außenabströme oder weitere hochwasserempfindliche technische Einrichtungen vorzusehen.

4. Leitungsanlagen
 Im Geltungsbereich befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Deutschen Telekom und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH sowie einer 110kV-Freileitung der Deutschen Bahn. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Baumaßnahmen zu schützen und zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut oder vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumaßnahmen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bläue, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten. Im Geltungsbereich besteht ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in die Kanalisation im Rahmen der Bestandabhebung. Bei Erweiterungen oder Neubauten, die über den Bestand hinausgehen, ist das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser zu versickern, soweit es die Untergrundverhältnisse oder die Altstattsituation es zulassen (siehe Nrn. 7 und 9). Für Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann sind ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gesteuertem Ablauf in das öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung ist ein Volumen von mind. 150m³ verregelter einzelstehender Fläche anzunehmen. Die konkrete Freilegung der Drosselabflüsse wird im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung geregelt. Bezüglich der Hochspannungsfreileitung (110-kV-Bahnstromleitung Nr. 434, Altw. Landshut - Plattling Mast Nr. 10212) der DB Energie GmbH ist zu beachten, dass der Schutzabstand (Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen) gemäß der Tabelle 4 „Schutzabstände bei nichtelektrischen Arbeiten, abhängig von der Netzspannung“ des § 7 „Arbeiten in der Nähe aktiver Teile“ der DIN V VDE 0101-3: Elektrische Anlagen und Betriebsmittel 310m beträgt. Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschlagen von Lasten, Tragtteilen und Lastaufnahmegeräten eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschlagen des Leiteseiles berücksichtigt werden.

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

6. Kampfmittel
 Für Flächen des Geltungsbereiches liegen Hinweise vor, dass sie im 2. Weltkrieg flüchtig bombardiert wurden. Es ist daher im Zuge von Baumaßnahmen vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Erdengriffe durch eine Munitionsergänzungsmäße zu übernehmen und die dabei im Anschluss auf militärische Nutzungen sind. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsergänzungsmäße beim staatlichen Sprengkommando einzuholen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenvermeidung und einer eventuellen vorläufigen Nachsorge liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Innern sind zu beachten.

7. Versickerung
 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NfWfVfV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRNBW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Insbesondere ist zu beachten, dass das Entstehen von Niederschlagswasser aus Versickerungslagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist. Es ist sicherzustellen, dass bei Bauvorhaben über die Versickerungslagen zur Verfügung stehende Flächen für auch durch Entlastungsmaßnahmen. Der Untergrund wäre zudem, soweit notwendig, durch Bodenverbundmaßnahmen der Versickerung zu verhindern. In dem gemäß den Hinweisen durch Planzeichen als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ bezeichneten Bereichen ist die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser sehr wahrscheinlich nicht gegeben. Auf jeden Fall ist vor der Versickerungsmöglichkeit vorab zu untersuchen.

8. Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodenabsicherung
 Bei allen Baumaßnahmen ist darüber nachzudenken, wie die Entsorgung von Grünflächen- oder für landwirtschaftliche Kulturwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, oder jedoch wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenschichten müssen in Keeren mit einer Bodentiefe von max. 30 cm einer Krümelweite von 1m und einer Höhe von max. 1,50m, Flächenabtragungen dürfen nicht höher als 1m sein. Oberbodenschichten sind oberflächlich mit einer Deckschicht zu versehen.
 Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagelassen durch Bodenmaterial mit hohem organischen Anteil (Oberboden, ammorges und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall großer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verfüllungs- und Entsorgungsweg (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Ausschreibungen zu berücksichtigen.

9. Altlasten
 Bei Bauvorhaben in den gemäß den Hinweisen durch Planzeichen als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ bezeichneten Bereichen ist die weitere Vorgehensweise zur Altlastenabklärung von jeglicher Baulätigkeit mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz abzustimmen.

10. Belange der Deutschen Bahn
 Alle nachfolgend erwähnten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten neben den dazu ergangenen oder noch ergangenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Diese können erweben werden bei:

DB Kommunikationstechnik GmbH
 Medien- und Kommunikationsdienste,
 Informationslogistik,
 Königswaldstraße 136,
 70133 Karlsruhe
 Tel.: 0711 938-5865, Fax: 069 265-57388
 E-Mail: dbz-bestellservice@deutschebahn.com
 Online-Bestellung: www.dpbnet.de/dbz

Der Zugang zu den Anlagen der Deutschen Bahn für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen muss weiterhin gewahrt bleiben.
 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Schallemissionen, Abgas-, Funkstrahlung, DB Immobilien) zur Störungsminderung durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauvernehmern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzunehmen bzw. voranzutreiben.
 Bei Bauarbeiten in Bahnhöfen sind Sicherheitsanforderungen zu beachten. Die Einhaltung und Erhaltung dieser Sicherheitsanforderungen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht.
 Anträge auf Baugenehmigung innerhalb des Geltungsbereiches sind, auch zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb, der Deutschen Bahn (abgabepflichtig DB Immobilien) zur Stellungnahme vorzulegen. Die Deutsche Bahn behält sich hierbei weitere Bedingungen und Auflagen vor.
 Der Deutschen Bahn AG dürfen durch etwaige Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen; anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen. Auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn wird verwiesen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:
 Der Eisenbahnbetrieb darf - bereits während der Baumaßnahme - weder beeinträchtigt noch gefährdet werden. Das Planen, Entwerfen und Bauen der Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerken zu erfolgen.
 Ein widersprüchliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgebietes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft, auch während der Bauzeit, auszuschließen. Auch das Überschreiten der Bahnanlagen ist grundsätzlich unzulässig.
 Bei Bauvorhaben unter Einsatz von Bauf- / Hubgeräten (z.B. Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschreiten der Bahnrinne bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterfallenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Übersichtsabgrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
 Werden bei einem Kranarbeits ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschritten, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranverweigerung abzuschießen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bauehrung wird hingewiesen.
 Grundstücke dürfen Oberflächen- und sonstige Abwässer nicht auf oder über Bahnanlage abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Verleitung in die Nähe kann nicht zugestimmt werden. Durch die Maßnahme darf dem Bahnbetriebe kein zusätzlicher Schaden verursacht werden. Die Vorhabenrisiko sind dem Antragsteller zum Nachteil der Bahnanlagen vermindert sowie die Bahnkörperverweigerungsanlagen (Durchlässe, Bahnhöfe, etc.) in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.
 Flächen im Westen und Nordwesten des Geltungsbereiches befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Oberleitungsanlagen der Bahn. Es wird hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen erhaltenden erschwerten Bestimmungen hingewiesen. Die Funktionsweise der Oberleitungsanlage darf zu keinem Zeitpunkt in ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden. Zur Sicherung der Standfestigkeit der Oberleitungsanlagen dürfen im Druckbereich der Masten keine Veränderungen der Bodenverhältnisse stattfinden. In diesem Bereich darf weder ein nach oben abgeben werden. Bei Unsicherheit des Abstrahles ist ein statischer Nachweis für die betroffenen Masten vom Veranlasser zu erbringen. Die Oberleitungsanlagen müssen für Instandhaltungs- und Entlastungsarbeiten jederzeit allseitig zugänglich bleiben. Gegenüber allen anstreichelnden Teilen sind die Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB Richtlinie 997 02 und der GUV-R B 11 vorzusehen und einzuhalten.
 Alle Neuanforderungen im Nachbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Der Bereich ist von Bäumen, Hecken usw. freizuhalten. Von einer Befestigung des Grundstücks zur Bahnrinne ist darf keine Gefahr ausgehen (z.B. bei Windsturz), sowie keine stark rankenden oder kirschenden Gewächse verwendet werden. Der Pflanzenbestand zum Bahnbetriebsgebiet ist entsprechend der Endnutzung zu wählen. Im Grenzbereich darf keine schnell wachsende Vegetation mit ausdauernden Kernen angepflanzt werden, die die Bahnrinne rücken und die Sicherheit des Bahnbetriebsgebietes oder der Oberleitungsanlage beeinträchtigen können. Die erforderlichen Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückstreifen) zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können müssen diese anteilschrittweise angepflanzung oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Befestigung auf Kosten des Eigentümer zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
 Bahnanlage darf weder im noch über dem Erdboden überbaut noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Endabstell, Baumaterialien u. a.) auch nicht im Rahmen der Baustelleneinrichtung - zweckentfremdet verwendet werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahnanlagegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffabfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
 Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbarer benachbarten Bereich von Liegenschaften der Deutschen Bahn jederzeit mit dem Vorhandensein leitungsrelevanter Kabel, Leitungen oder Verlegungen gerechnet werden muss. Kabel- und Leitungsverlegungen liegen nicht vor. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsstreifen) durchgeführt werden, so ist hierfür eine geneigte Prüfung einschließlich einer Spartenuntersuchung durch die DB AG, DB Immobilien erforderlich.

