

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 09.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - 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) erlässt die Stadt Landshut die Satzung.

DECKBLATT NR. 10 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 04-91

"Industrie- und Gewerbeerschließungsplan"

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

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

Geiner
Amtsleiterin

Landshut, den
Referat Bauen und
Umwelt

Doll
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Änderung 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

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebilligt und hat gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich 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 die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Oberbürgermeister

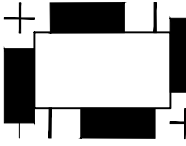
Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung 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.

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



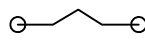
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 10 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TB 1

Teilbereich für jeweilige Nutzung entsprechend Festsetzungen durch Text, z.B. Teilbereich 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen

8

Bestehende Gebäude

3456/1

Flurstücksnummer

1

Bestehende Nebengebäude



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe auch D: Hinweise durch Text, Nr. 9) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Für den Teilbereich 1 werden folgende Änderungen vorgenommen:

Für die planlichen Festsetzungen "Gewerbegebiet" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) sowie "Industriegebiet" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO) aus dem Bebauungsplan Nr. 04-91 "Industrie- und Gewerbeerschließungsplan" sowie für die Änderung der folgenden Festsetzungen gelten nun 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 I Nr. 6).

Die Festsetzung Nr. 1.11 (Industriegebiet nach § 9 BauNVO) des Bebauungsplanes Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ erhält folgende Ergänzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

„1.112 Einzelhandelsbetriebe sind allgemein zulässig mit folgender Beschränkung:

- Folgende Sortimente sind unzulässig:
- 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
 - Apothekenwaren
 - 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, wenn 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. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die Festsetzung Nr. 1.12 (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) des Bebauungsplanes Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ erhält folgende Ergänzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

„1.122 Einzelhandelsbetriebe sind allgemein zulässig mit folgender Beschränkung:

- Folgende Sortimente sind unzulässig:
- 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
- Apothekenwaren
- 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, wenn 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. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Alle übrigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 04-91 gelten im Teilbereich 1 unverändert weiter.

Für den Teilbereich 2 werden folgende Änderungen vorgenommen:

Für die planliche Festsetzung "Gewerbegebiet" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) aus dem Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan Nr. 04-91 "Industrie- und Gewerbeerschließungsplan" sowie für die Änderung der folgenden Festsetzungen gelten nun 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 I Nr. 6).

Der § 3, Nr. 1 der Satzung zum Deckblatt Nr. 8 des Bebauungsplanes Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ wird wie folgt geändert (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

Die bisherige Festsetzung

*1. Das Gewerbegebiet (GE) erfährt nachstehende Beschränkungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- 1.1 Grundsätzlich sind keine Einzelhandelsbetriebe zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten zugelassen werden: Einrichtungshäuser für Möbel oder für Bodenbeläge und Teppiche, wobei hier ein Randsortiment zugehöriger Artikel bis zu einer Größenordnung von 10% der Verkaufsfläche zugelassen wird; Fahrzeuge und Zubehör; Eisenwaren; Baubedarf und Elektroartikel.

- 1.2 Bordelle sind nicht zugelassen."

erhält folgende Fassung:

*1. Für das gem. Planzeichen festgesetzte "Gewerbegebiet" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) gelten folgende Maßgaben:

- 1.1 Einzelhandelsbetriebe sind allgemein zulässig mit folgender Beschränkung:
Folgende Sortimente sind unzulässig:
 - 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
- Apothekenwaren
- 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, wenn 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. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.2 Bordelle sind nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)"

Alle übrigen Festsetzungen aus dem Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan Nr. 04-91 gelten im Teilbereich 2 unverändert weiter.

D: HINWEISE DURCH TEXT

1. **Energie**
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 Bodengutachten erstellen zu lassen.

3. **Schutz vor Hoch- und Grundwasser**
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-b73d9d79ad04,5ce61f79-290c-465e-6778-3a991be3e7f1&layers_visibility=true,false
Es wird daher empfohlen, die OK FFB EG in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt so zu wählen, dass dieses im Falle eines Extremhochwasserereignisses nicht überflutet wird, sowie Keller auftriebssicher und bis zur OK FFB EG in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen. 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, besteht, wenn die Anlage hochwassersicher errichtet werden kann, liegt bei Betreiber. Außerdem wird empfohlen, im Keller keine Aufenthaltsräume oder weitere hochwassersensible technische Einrichtungen vorzusehen.

4. **Leitungsanlagen**
Im Geltungsbereich befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Deutschen Telekom und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bautätigkeiten zu schützen und 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 den jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DVA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten. Im Geltungsbereich besteht ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in die Kanalisation im Rahmen der Bestandsbebauung. Bei Erweiterungen oder Neubauten, die über den Bestand hinausgehen, ist das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser zu versickern, soweit es die Untergrundverhältnisse oder die Altlastensituation es zulassen (siehe Nrn. 7 und 9). Für Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, sind ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gefrossem Ablauf in das öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung ist ein Volumen von mind. 15l/m² versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen. Die konkrete Festlegung der Drosselablaufmenge wird im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung geregelt.

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

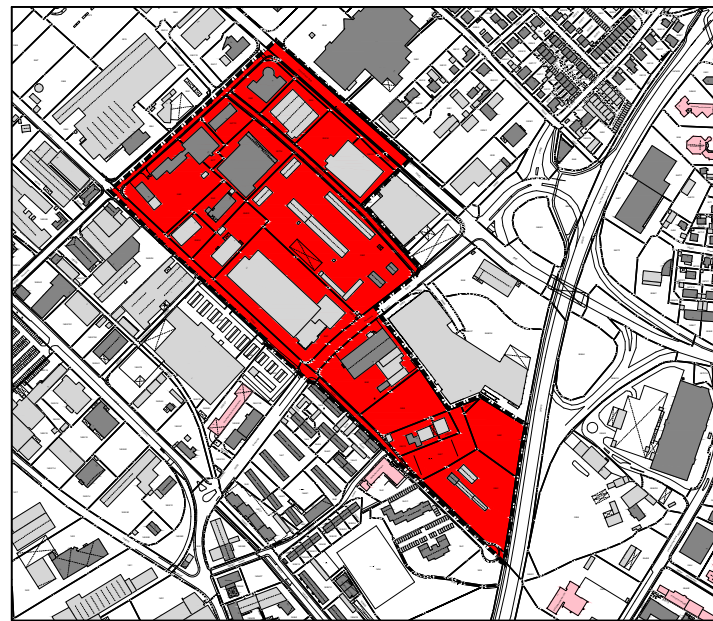
6. **Kampfmittel**
In der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich Flächen, die im 2. Weltkrieg flächig bombardiert wurden. Im Planungsgebiet selbst gibt es gemäß den Luftbildern keine Hinweise auf flächig bombardierte Bereiche. Einzelne Bombentreffer können aber nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher im Zuge von Baumaßnahmen vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Erdenrgriffe 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 Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

7. **Versickerung**
Bei der Versicherung 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. Es ist sicherzustellen, dass bei Bauvorhaben genügend Versickerungsflächen zur Verfügung stehen, ggf. auch durch Entsiegelungsmaßnahmen. Der Untergrund wäre zudem, soweit notwendig, durch Bodenaustauschmaßnahmen für eine Versickerung zu ertüchtigen. In den gemäß den Hinweisen durch Planzeichen als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind" bezeichneten Bereichen ist die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser sehr wahrscheinlich nicht gegeben. Auf jeden Fall ist dort die Versicherungsmöglichkeit vorab zu untersuchen.

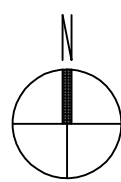
8. **Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung**
Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von max. 3m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1m 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, ammoorige 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.

9. **Altlasten**
Bei Bauvorhaben in den gemäß den Hinweisen durch Planzeichen als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind" bezeichneten Bereichen ist die weitere Vorgehensweise zur Altlastensituation vor jeglicher Bautätigkeit mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz abzustimmen.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



Maßstab 1 : 2500
Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!



Landshut, den 16.10.2020
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung.

Stand der Planunterlage: 06 - 2023

geändert am: 15.09.2023

