A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 13 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind ausschließlich Anlagen nach § 4 Abs. 2 BauNVO

2.2 II – Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

2.3 GRZ 0,4 – zulässige GRZ, z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.2 E – offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1 private zu begrünende Fläche

5. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 LPB III-V – Umgrenzung Lärmpegelbereiche

5.2 Umgrenzung der Flächen mit einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 60 dB(A) nachts

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1 bestehende Grundstücksgrenzen

2 3456/1 Flurstücksnummer

3 410.00 Höhenlinien

4 Bestehende Gebäude

5 Bestehende Nebengebäude

6 Biotope LA-0053 "Waldbestand am Buchberg" der amtlichen Biotopkartierung von 1987 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Maßstab 1 : 500
Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet! Längenmaße und Höhenangaben in Metern! Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Stand der Planunterlage: 05 - 2024

Landshut, den 20.12.2024
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

geändert am: 20.05.2026SM

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), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVGl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Abweichende Abstandsflächen-Maße (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Abweichend von Art. 6 BayBO ist zur südöstlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung zulässig, soweit dies nicht der Festsetzung A.3.1 widerspricht.

2. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Passiver Schallschutz
In den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen ist die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren entsprechend DIN 4109 - 2:2018, Nr. 4.4 nachzuweisen.
Da die Einhaltung des erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist, sind alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Nach DIN 4109 - 1:2018 darf der maximale A-bewertete Schalldruckpegel, erzeugt von den Lüftungseinrichtungen, in Wohn- und Schlafräumen $L_{AF,max,n} \leq 30$ dB betragen. Lüftungsanlagen, die in die Fassade integriert sind, sind bei der Berechnung des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen.
In dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich V (LPB V) sind Außenwohnbereiche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. geschlossene Verglasungen vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Abweichungen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass die in der DIN 4109 - 1 festgelegten Mindestanforderungen an den Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm erfüllt werden bzw. das unzumutbare Geräuschimmissionen ausgeschlossen sind.
Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der gültigen DIN 4109-1 zu erfüllen.
In den gem. Festsetzung A.5.2 festgesetzten Bereich ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffenbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nach DIN 4109 nur zulässig,
- wenn entweder die betroffenen Räume über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (Beurteilungspegel ≤ 60 dB(A) Nacht) belüftet werden können oder
- wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. Schallschutzloggia, Laubengang, vorgehängte oder mehrschalige Fassade) nachgewiesen werden kann, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Abweichend von Satz 1 sind ausnahmsweise in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien o.Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel (LA,m) v. nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen, wenn die oben genannten Möglichkeiten nicht verhältnismäßig umsetzbar sind. In diesem Fall ist eine Begründung erforderlich, warum nicht die Einhaltung der Außenwerte, sondern lediglich der Innenwerte gewährleistet wird.

3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Aktiver Schallschutz
Alle geräuschemittierenden Anlagenteile, Aggregate und Spielgeräte sind entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmminderung zu errichten, zu betreiben und zu warten.
Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017) nicht überschreiten:

Immissionsorte im WA: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A);
nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)

Die Wärmepumpen sind nach dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten. Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück oder auf öffentliche Verkehrsflächen geführt werden.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Lichtemissionen
Bei der Beleuchtung von privaten Flächen sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden, deren Leuchtkegel in Richtung Boden ausgerichtet ist. Zulässig ist eine Beleuchtungsstärke von max. 5 Lux; zu verwenden sind dabei Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie z.B. bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin).
Es sind Leuchtdichten von max. 50cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10m² bzw. Leuchtdichten von max. 2cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10m² zulässig. Hintergründe sind dunkel zu halten.
Leuchten zu Dekorationszwecken wie beispielsweise Kugellampen und Strahler, die Bäume, Fassaden oder Fahnen beleuchten, sind unzulässig. Ausgenommen ist dabei explizit die Weihnachtsbeleuchtung. Leuchtmittel mit weniger als 50 Lumen bleiben hierbei außer Betracht.

Photovoltaikanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den maßgeblichen benachbarten Immissionsorten keine erheblichen Belästigungen durch Lichtimmissionen (z.B. Blendwirkung) auftreten.

5. Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.

6. Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 26 Grad zulässig. Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

7. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,2 m sowie ohne Sockel zulässig.

8. Nutzung privater zu begrünender Flächen (§ 9 Abs. 1 Nrn 2 und 20 BauGB)
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Befestigungen für Terrassen, Zufahrten und Flächen für die innere Erschließung sind zulässig. Sie sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Kunstrasenflächen sind unzulässig.

9. Vogelschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit Glas sind an transparenten Glasflächen, welche eine freie Flugbahn suggerieren und an Scheiben, die Lebensräume spiegeln, geprüfte Musteer anzubringen.
Hinweis:
Bei der Gestaltung wird empfohlen Fachleute hinzuzuziehen, da bereits kleine Abweichungen die Schutzmaßnahme unwirksam machen.
Geprüfte Vogelschutzmuster:
- flächige Aufbringung: freie Stellen sollten kleiner als 10 cm sein (Handflächenregel).
- außenseitige Anbringung reduziert auch Spiegelungen.
- vorzugsweise geprüftes Vogelschutzmuster mit gutem Kontrast zum Hintergrund
- Punktraster: mind. 25 % Deckungsgrad bei mind. 5mm Durchmesser oder mind. 15 % Deckungsgrad ab 30 mm Durchmesser
- vertikale Linien: mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand (bei schlechtem Kontrast sind breitere Linien erforderlich)
- Horizontale Linien: mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand
- Farben: günstig sind Rot oder Orange, vertikale Linien sind etwas günstiger als horizontal.
- Bei starkem Kontrast kann der Deckungsrad reduziert werden.

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 Gebäudeenergiegesetztes hinausgeht wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen regenerative Energien über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus zu erzeugen/nutzen.

2. Baugrund
Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen für Hangstabilität und Erosionsgefährdung wird auf das Baugrundgutachten der TAUW GmbH vom 20.03.2024 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.
Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

3. Wasserdichte Bauweise
Es wird empfohlen, Keller auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.

4. Wasserhaltung
Im Zuge von Baumaßnahmen können Bauwasserhaltungen notwendig werden. Diese sind vorab bei der Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz zu beantragen.
Antragsformulare sind dort oder auf der Internetseite der Stadt Landshut (http://www.landshut.de) erhältlich.

5. Leitungsanlagen
Im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich Leitungsanlagen der Vodafone Deutschland GmbH sowie der Stadtwerke Landshut. 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 DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Februar 2013) zu beachten.

6. Immissionsschutz - Lichtemissionen
Bei der Beleuchtung der privaten und öffentlichen Flächen des Planungsgebietes wird empfohlen, möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen sowie, soweit mit den Belangen der öffentlichen Sicherheit vereinbar, die Beleuchtungszeiten mit Zeitschaltuhren zu regulieren.
Die Blendeinwirkungen von Photovoltaikanlagen können durch geeignete Modulausrichtung, Modulneigung und/oder Fabrikat der Module (reflexionsarm) beeinflusst bzw. gewährleistet werden. Die Beurteilung von Blendeinwirkungen erfolgt nach der Richtlinie „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012.

7. Erdwärme / Heizölverbrauchsanlagen
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.

8. Dachstabilität
Das Planungsgebiet befindet sich im potenziellen Fallbereich eines angrenzenden Waldes. Um Personenschäden zu vermeiden, sollten Dächer so konstruiert werden, dass sie umstürzenden Bäumen standhalten.

9. Baumstandorte und Baumschutz
Standorte für Bäume in den privaten Flächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen. Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung von nicht standortgenau als zu pflanzen oder zu erhalten festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) in seiner jeweils geltenden Fassung möglich.

10. Niederschlagswasserbehandlung / Versickerung
Für die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Deckblatts gilt grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser. Bei Neubebauungen (einschließlich Ersatzneubauten und Nachverdichtungen) sowie bei Erweiterungen oder Umbauten bestehender baulicher Anlagen (einschließlich befestigter Außenflächen) ist zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücken zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme über die belebte Oberbodenzone).
Es ist sicherzustellen, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereitstehen. Vormals versiegelte Flächen sind im Zuge von Baumaßnahmen zu entsiegeln und versickerungsoffen zu gestalten. Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch- oder Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen.
Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig. Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für Umwelt-, Klima und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen. Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelt Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die entsprechenden DWA-Merk- und Arbeitsblätter zu beachten.
Sollte eine Versickerung nachweislich (z.B. durch Bodengutachten) nicht möglich sein, sind bei Neuschaffung bzw. Vergrößerung bestehender versiegelter Niederschlagswasser-Einleitungsflächen ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ein Volumen von mindestens 15 ltr./m² versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen. Die Festlegung der Drosselablaufmengen wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt und beträgt in der Regel 1 - maximal 2 l/s je Grundstück. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten. Das Einleitverbot gilt ebenso für Drainagewasser.

11. 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. 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächig mit einer Decksaat zu versehen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige 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.

12. Sturzflutrisiko und -management
Im Rahmen einer Konzeptstudie zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement wurden für das gesamte Gebiet der Stadt Landshut die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen anhand eines Abflussmodells ermittelt. Demnach ist der räumliche Geltungsbereich des Deckblattes in erheblichem Maß durch Oberflächenwasserabflüsse betroffen. Die Ergebnisse der Studie sind auf der Internetseite der Stadt Landshut (http://www.landshut.de) einzusehen.
Hinsichtlich gebietsspezifischer Gefahrenpotenziale und möglicher Schutzmaßnahmen wird auf die Hydraulische Untersuchung der Dr. Blasy - Dr. Overland Ingenieure GmbH vom 13.03.2023 verweisen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.
Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser und vor Rückstauwasser aus dem Kanalnetz sollten entsprechende bauliche Maßnahmen ergriffen werden (z.B. Anhebung der Fußbodenoberkante im Erdgeschoss gegenüber dem Straßenniveau). Oberflächenwasserabflüsse dürfen jedoch gemäß den Bestimmungen des § 37 WHG nicht zum Nachteil umliegender Grundstücke verändert oder behindert werden.

13. Arten- und Biotopschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Südlich und östlich an den räumlichen Geltungsbereich des Deckblatts grenzt das amtlich kartierte Biotop LA-0053 „Waldbestand am Buchberg" an. Bei den Flächen handelt es sich um naturschutzfachlich sehr hochwertige Flächen. Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Deckblatts ist eine Beeinträchtigung von geschützten Arten und Lebensräumen wahrscheinlich. Dies gilt insbesondere auch für die Errichtung von Zäunen entlang des kartierten Biotops. Vor der Umsetzung von Bauvorhaben ist deshalb eine Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich, um den Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen oder Verstößen gegen den Biotopschutz sicher auszuschließen zu können.
Zur Vermeidung von Vogelkollisionen wird empfohlen, bei der Bauausführung auf spiegelnde Verglasungen zu verzichten. Auf Glasflächen ab einer Größe von 6 m², freistehenden, an Gebäuden angebauten oder zwischen Gebäuden eingebundenen Glaswänden, transparenten Durchgängen, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solchen mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel wird die Anbringung geprüfter Muster gegen Vogelschlag empfohlen. Bei der Gestaltung sollten Fachleute hinzugezogen werden, da bereits kleine Abweichungen die Schutzmaßnahme unwirksam machen können.

14. Immissionsschutz - Lärmemissionen
Hinsichtlich des Umgangs mit schädlichen Lärmimmissionen wird auf das Schallgutachten der LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH vom 04.04.2025 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden. Insbesondere geht aus dem Gutachten hervor, dass im Nordosten des Plangebiets nachts Beurteilungspegel von über 60 dB(A) auftreten können. Ergänzend zu den verbindlichen Vorgaben der Festsetzungen A.5.1 und C.2 wird für diesen Bereich empfohlen, schutzbedürftige Aufenthaltsräume bzw. deren öffenbare Fenster möglichst lärmabgewandt anzuordnen. Für öffenbare Fenster an schallzugewandten Fassaden können lüftungstechnische Maßnahmen, wie etwa Schallschutzloggien, Laubengänge oder vorgehängte bzw. mehrschalige Fassaden eine ergänzende natürliche Belüftung ermöglichen.

15. Potenzielle Bodenverunreinigungen
Im Geltungsbereich wurde in der Vergangenheit eine Lackfarbenfabrik betrieben. Eine orientierende Altlastenuntersuchung aus dem Jahr 2017 ergab, dass ein Gefahrenverdacht hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen nicht bestätigt werden konnte. Weitere Maßnahmen sind nach derzeitiger Erkenntnislage nicht erforderlich. Sollten im Zuge von Erdarbeiten jedoch Auffälligkeiten (z. B. ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Gerüche, Fremdstoffe) auftreten, ist unverzüglich das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SG Umweltschutz, zu verständigen und die weitere Vorgehensweise mit diesem abzustimmen.

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. ... am .... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.
4. Das Deckblatt Nr. ... wurde als Entwurf am .... vom Stadtrat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.
6. Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.
7. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom .... das Deckblatt Nr. ... gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.
   Landshut, den ....
   Oberbürgermeister (Siegel)
8. Ausgefertigt
   Landshut, den ....
   Oberbürgermeister (Siegel)
9. Der Satzungsbeschluss des Deckblattes Nr. ... wurde am .... gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
   Landshut, den ....
   Oberbürgermeister (Siegel)

Stadt Landshut

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 G zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie zur Änd. des BauGB und des BImSchG vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVGl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

DECKBLATT NR. 13 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 09-60
"AM BIRKENBERG"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

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

Landshut, den ....
Referat Bauen und Umwelt

Ludwig-Kienitz
Amtsleitung

Doll
Ltd. Baudirektor

STAND ERNEUTE AUSLEGUNG