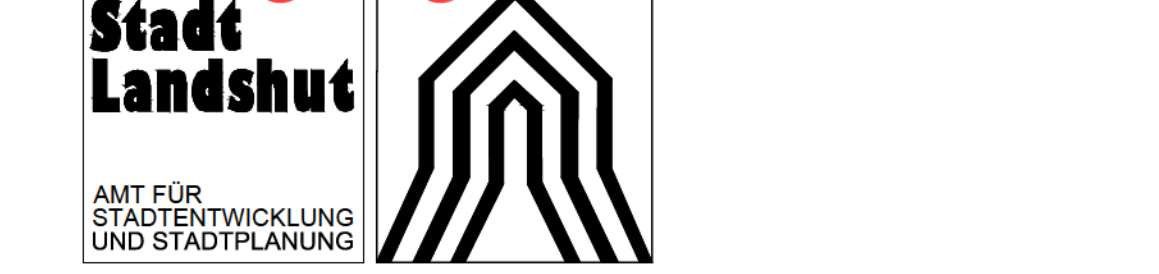


Auslegung 24.09.-25.10.19



Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB - i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 3 Planzeichenverordnung - PlanZV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 55), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 107) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 786), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 30 des Gesetzes vom 28.02.2019 (GVBl. S. 98) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

DECKBLATT NR. 3 ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 10-105/1

"Gewerbegebiet Münchnerau -
An der Fuggerstraße - Teilbereich 1"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Reisinger
Bauberrat

Landshut, den
am bekanntgemacht.

Landshut, den

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebilligt
und hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich
ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt
Landshut Nr. am bekanntgemacht.

Landshut, den

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Art. 2 BayBO am die
Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Landshut, den

Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

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.

Auslegung 24.09.-25.10.19

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes
Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs. 1 und § 16 BauVO)
GE Gewerbegebiete
(§ 9 BauVO)
BZ 1 Bauzone 1
BZ 2 Bauzone 2
G 1 Gewerbegebiet 1 mit Maß der baulichen Nutzung
G 2 Gewerbegebiet 2 mit Maß der baulichen Nutzung
G 3 Gewerbegebiet 3 mit Maß der baulichen Nutzung
BZ 3 Bauzone 3
BZ 4 Bauzone 4
BZ 5 Bauzone 5
Schule
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauVO)
Baulinie
Baugrenze
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Fuß- / Radweg
private Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität z.B. Trafostation/BHKW
T.S. Trafostation
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
oberirdisch, mit Schutzstreifen
unterirdisch, mit Schutzstreifen
Sonstige Festsetzungen
B Bushaltestelle
Brücke
bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Vorschlag einer Grundstücksteilung
Feuerwehr Fahrspur nach DIN 14090
Rasterlinie 25/25
Zone 1
Abstrahlrichtung möglicher Geräuschemissionen (Zone 1 - 5)
Ausgleichsfläche für weitere Bebauungsfläche im Bereich "Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße"

Auslegung 24.09.-25.10.19

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
private Grünfläche
öffentliche Grünfläche
Straßenbegleitgrün
Landmarke
Maßnahme C1, siehe saP
Sonstige Planzeichen
Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Stellplatz
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
bestehende Böschung
geplante Böschung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Anbauverbotszone
Nachrichtliche Übernahmen
Sicherheitszone am Mastenstandort
Schallleistungspegel in Teilfläche
zulässige Emissionskontingente L_W (dB (A))
Teilflächenbegrenzung
Höhenangaben
Biotop
Überschwemmungsgebiet
Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Wasserflächen
Seigen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
zu pflanzender Baum
zu erhaltender Baum
zu pflanzendes Gehölz
zu erhaltendes Gehölz
zu entfernender Baum
zu entfernendes Gehölz

Auslegung 24.09.-25.10.19

Sonstige Festsetzungen

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Vorschlag einer Grundstücksteilung
Feuerwehr Fahrspur nach DIN 14090
Rasterlinie 25/25
Zone 1
Abstrahlrichtung möglicher Geräuschemissionen (Zone 1 - 5)
Ausgleichsfläche für weitere Bebauungsfläche im Bereich "Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße"
C. 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 § 1 Abs. 156 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), und der BauVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1, Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1 bleibt auch im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3 unverändert gültig, sofern sie nicht durch folgende Bestimmungen überholt wird.
1 **Ziff. 2.1.2 wird wie folgt neu gefasst:**
2.1.2 In Bauzone 2 sind gem. § 8 Abs. 2 BauVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.
2 **Ziff. 2.2.2.1 wird wie folgt neu gefasst:**
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 und 10,00m nicht unterschreiten.
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.
3 **Ziff. 13 wird wie folgt neu gefasst:**
Für Flachdächer ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.
4 **Ziff. 20 wird wie folgt neu gefasst:**
Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12
Das Plangebiet ist nach § 1 BauVO 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 angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L _W (dB(A) je m ²)	Abstrahlrichtung zu Zone				
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	Zone 1*	Zone 2*	Zone 3	Zone 4	Zone 5
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S _{BQ}	62	65	64	59	68
GE 1: S _{BQ} = 11.635 m ²	62	65	64	59	68
GE 2: S _{BQ} = 19.950 m ²	60	65	63	59	65

Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	Abstrahlrichtung zu Zone				
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S _{BQ}	Zone 1*	Zone 2*	Zone 3	Zone 4	Zone 5
GE 1: S _{BQ} = 11.635 m ²	—	—	—	—	—
GE 2: S _{BQ} = 19.950 m ²	—	—	—	—	—

SEK: Emissionsbezugsfläche = überbaute Grundstücksfläche
Zone: vgl. Legende mit Emissionsbezugsflächen
Hinweis: Die für die Zone 1 und 2 als zulässig angegebenen Emissionskontingente sind konform zur Festsetzungsrichtlinie im Bebauungsplan Nr. 10-105/1 rein informativ angegeben. Immissionskontingente sind nicht festzusetzen und dürfen für die Zone 3 - 5 als zulässig festgelegten Emissionskontingente.
Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist gemäß 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.
Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent L_W eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert L_W = IRW - 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.
Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes. An derartigen Immissionsorten ist die Geräuschesituation über einen quantifizierenden Vergleich der beurteilenden Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten IRW_{GE, Tag} = 65 dB(A) und IRW_{GE, Nacht} = 50 dB(A) der TA Lärm zu beurteilen.
Elektrizität, z.B. Trafostation /BHKW
Der Erzeugung von Elektrizität dienende Gebäude sind nach dem Stand der Technik zur Lärminderung zu errichten und zu betreiben. Die im Detail erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einhausung der Gebäude, ausreichend dimensionierte Schalldämpfer für stationäre Anlagen wie z.B. Zu-Abblaufventilatoren oder Kamine) sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu ermitteln und festzulegen.

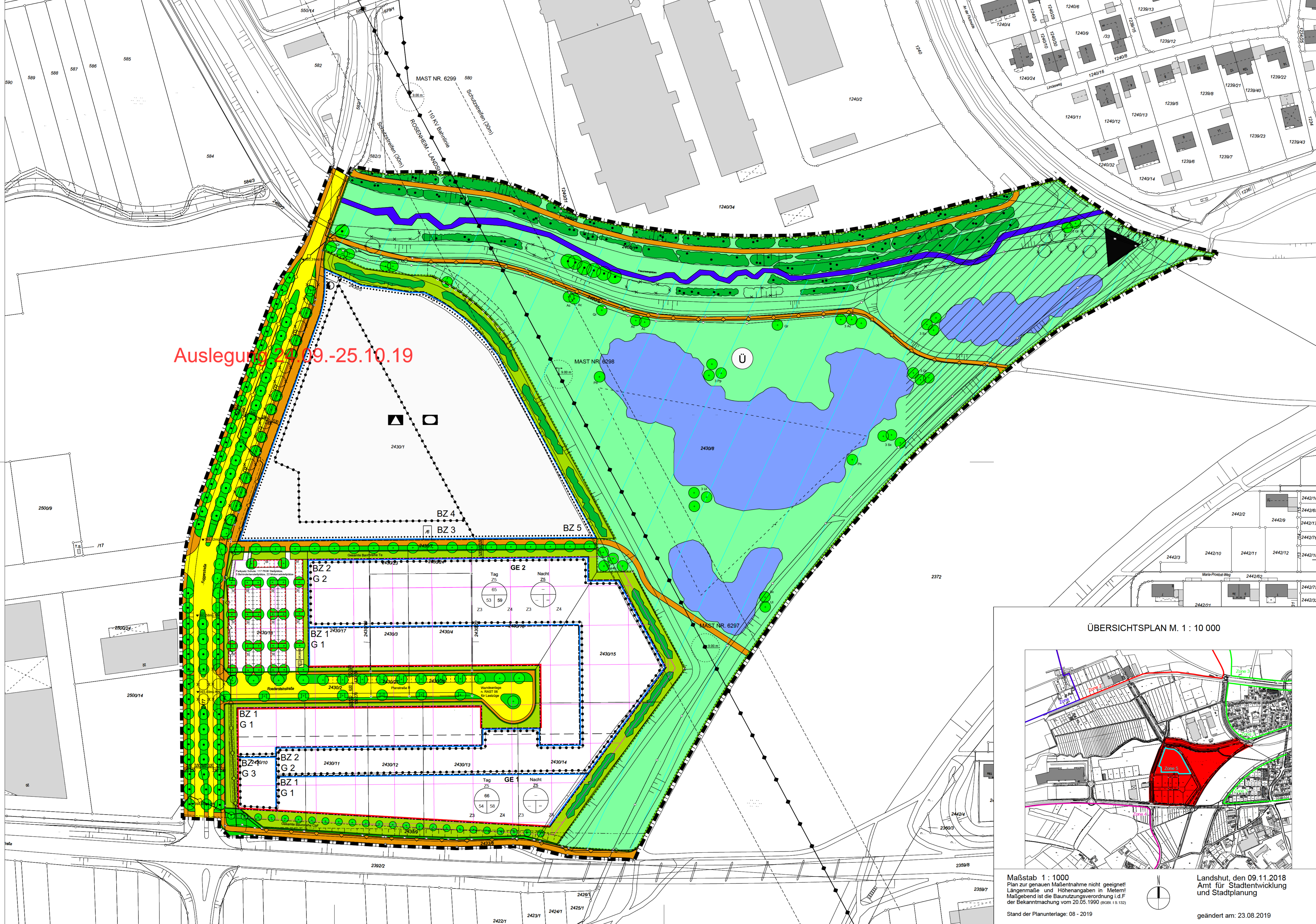
Auslegung 24.09.-25.10.19

Auslegung 24.09.-25.10.19

Ziff. 22 wird wie folgt neu eingefügt:

22 Flächen für den Gemeinbedarf
Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
22.1 **Art der baulichen Nutzung**
In Bauzone 3 sind zulässig:
- Fahrradstellplätze und Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 BauVO
In Bauzone 3 können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Anlagen für schulische Zwecke
In Bauzone 4 sind zulässig:
- Fahrradstellplätze und Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 BauVO
Anlagen für schulische Zwecke
In Bauzone 5 sind zulässig:
- Fahrradstellplätze und Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 BauVO
- Anlagen für schulische Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
22.2 **Maß der baulichen Nutzung**
Grundflächenzahl (GRZ) maximal: 0,7
Geschossflächenzahl (GFZ) maximal: 2,4
Zahl der Vollgeschosse maximal: III
Die Firsthöhe über dem durch die nächstgelegene(n) Straßentrasse(n) festgelegtem Gelände darf 14,00m nicht überschreiten.
Es wird als Dachform Sheddach oder Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
22.3 **Gemeinbedarfsfläche - Grundstückseingrünung am Ortsrand**
Zur Ausbildung des Siedlungsrandes ist gemäß Planzeichnung ein 10 m breiter 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.
Ausnahmsweise können innerhalb dieses 10m breiten Grünstreifens Anlagen für schulische und sportliche Zwecke zugelassen werden, sofern die Grundstückseingrünung gemäß vorstehendem Absatz gesichert ist. Eintriedungen von privaten Grünflächen bzw. des 10 m privaten Grünstreifens sind am Schulstandort ausnahmsweise zulässig.
Artenliste 1
Corylus avellana - Hasel
Carpinus betulus - Hainbuche
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Prunus padus - Traubenkirsche
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
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., zw., mind. 5 Triebe, 60 - 100 cm, autochthones Material
Dabei sind 25 % Bäume (davon Heister 50 %, Hochstämme 50%) und 75 % Sträucher zu pflanzen.
22.4 **Weitere Festsetzungen**
Die vorstehenden Festsetzungen gem. Ziffn. 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15.3, 18 gelten entsprechend.
1 **Ziff. 2 wird wie folgt neu gefasst:**
1. **Geräuschenwirkungen durch anlagenbedingten Lärm**
In den Genehmigungsverfahren ist durch ein Objektgutachten der Nachweis der Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente zu erbringen und dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut vorzulegen. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschenwirkung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_W übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter dem Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseffekte) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (i.d.R. nach TA Lärm) zu ermitteln und verglichen 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.
Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büromöbeln), kann nach Rücksprache mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.
2. **Geräuschenwirkungen durch Verkehrslärm**
Es wird darauf hingewiesen, dass die in einem Gewerbegebiet anzustrebenden Orientierungswerte OW_{GE, Tag} = 65 dB(A) und OW_{GE, Nacht} = 50 dB(A) des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 bei freier Schallausbreitung im Gewerbegebiet "G3" und abschnittsweise in den Gewerbegebieten "G1" und "G2" teilweise deutlich überschritten werden. Deshalb sollten Außenwandöffnungen vom im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohn- und Schlafzimmer, Büroräume) in den von der Theodor-Haas-Straße abgewandten Gebäudefassaden zu liegen kommen, vor denen aufgrund der Baukörpergeometrie ausreichend ruhige Pegel vorherrschen. Sofern eine lärmgewandte Grundorientierung nicht möglich ist, sollte das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen im konkreten Einzelfall geprüft werden. Art und Umfang gegebenenfalls notwendiger Maßnahmen sind in den Genehmigungsverfahren zu dimensionieren und festzulegen.
3. **Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109**
Die Luftschallschirmungen der Umfassungsbauwerke von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschallschirmung von Außenbauteilen gemäß Kapitel 7 der DIN 4109 zu erfüllen.

Auslegung 24.09.-25.10.19



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10 000

Maßstab 1:1000
Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet
Längemaße und Höhenangaben in Metern
Maßgebend ist die Bauzeichnungsverordnung i.d.F.
der Bekanntmachung vom 20.05.1990 (BzBl. I S. 132)
Stand der Planunterlagen: 08 - 2019
Landshut, den 09.11.2018
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung
geändert am: 23.08.2019