



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) 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 § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 02-1

"Zwischen Bahnlinie Landshut-Mühldorf, der Dr.-Herterich-Allee und dem Hammerbach"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes
Landshut, den 17.12.2021
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung, Stadtsanierung und Stadtplanung
Geijer
Landshut, den 17.12.2021
Bau- und Umwelterferat
Doll
Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am 26.04.2013 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 45 am 23.11.2020 bekanntgemacht.

Landshut, den 17.12.2021
Oberbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am 12.11.2020 gebilligt und hat gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2020 bis 08.01.2021 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 45 am 23.11.2020 bekanntgemacht.

Landshut, den 17.12.2021
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am 03.12.2021 die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Landshut, den 17.12.2021
Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den 17.12.2021
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. 74... am 20.12.2021... bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 und § 16 BauNVO)

Table with 2 columns: Symbol and Description (e.g., WA: Allgemeines Wohngebiet, z. B. II: z. B. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

Table with 2 columns: Symbol and Description (e.g., Baulinie, Baugrenze, Offene Bauweise)

Table: Verkehrsflächen (Privatweg, Gehwege)

Table: Grünflächen (private Grünfläche)

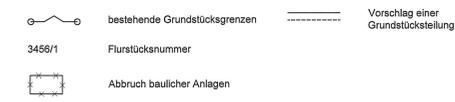
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Table: Sonstige Planzeichen (Stellplatz, Fahrradstellplatz, Anlieferzone)

Sonstige Festsetzungen
(FD, WH, NA, AZ, Einfahrt)

Table: Sonstige Festsetzungen (Flächen ohne Bebauung im EG, Duplexgaragen, Mauer)

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S.1802).

- 1. Verkehrsflächen und Beläge (Private Stellplätze, Zugänge sowie Zufahrten zu Garagen sind mit offenporigen Belägen zu befestigen...)
- 2. Immissionsschutz (Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)) verursachten Beurteilungspegel...)
- 3. Flachdach (Dachoberstände bei Flachdächern sind unzulässig.)

- 4. Niederschlagswasser - Versickerung (Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFReV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten.)
- 5. Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung: Ausnahmsweise zugelassene Nutzungen (BauNVO § 4 abs. 3) sind nicht zulässig.
- 6. Schallschutz
- 6.1 Schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Schutzbedürftige Außenwohnbereiche wie beispielsweise Terrassen und Balkone, die im Anschluss an die in Abbildung 1 farblich markierten (blau: Erdgeschoss; rot: 1., 2. und 3. Obergeschoss; grün: 4. Obergeschoss) Fassaden-/bereiche entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IGWVA_Tag = 59 dB(A) eingehalten ist.

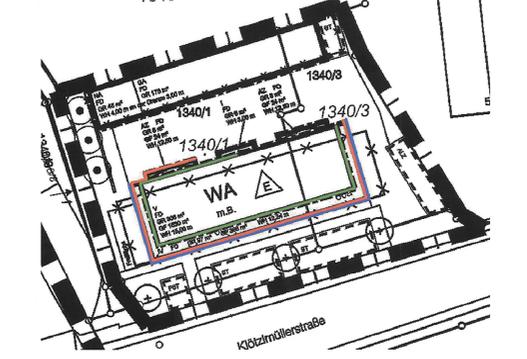


Abbildung 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassadenbereiche an denen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich sind

- 6.2 Passiver Schallschutz (Sämtliche schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1 sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schalldämmenden, automatischen Belüftungsführungssystemanlagen auszustatten...)

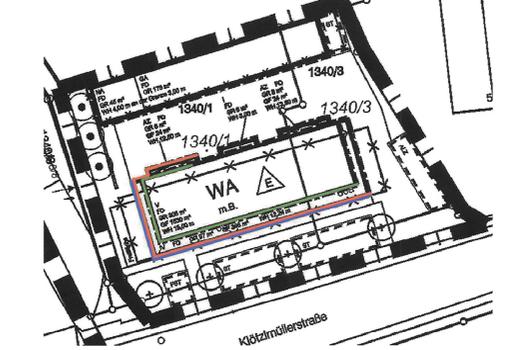


Abbildung 2: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassadenbereiche an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

Schallschutznachweis nach DIN 4109 (Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen dürfen in diesem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-01 zu erfüllen...)

Immissionsschutz-Wärmepumpe (Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schalleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)) 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)
Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden. Hinweis: Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots)

Immissionsschutz - Gewerbelärm (Die Beurteilung Lärmbelastigungen, die mit dem Gesamtbetrieb (Summe der beiden Gewerbeeinheiten Gewerbe 1 und Gewerbe 2) einschließlich dem zugehörigen Fahr- und Parkverkehr in Zusammenhang stehen, ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm "TA Lärm" vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017 durchzuführen. Insbesondere dürfen die anlagenbedingten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft im Wohngebiet folgende reduzierte Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:
Tag (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 52 dB(A) lauteste Nachtstunde (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr): 37 dB(A)
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

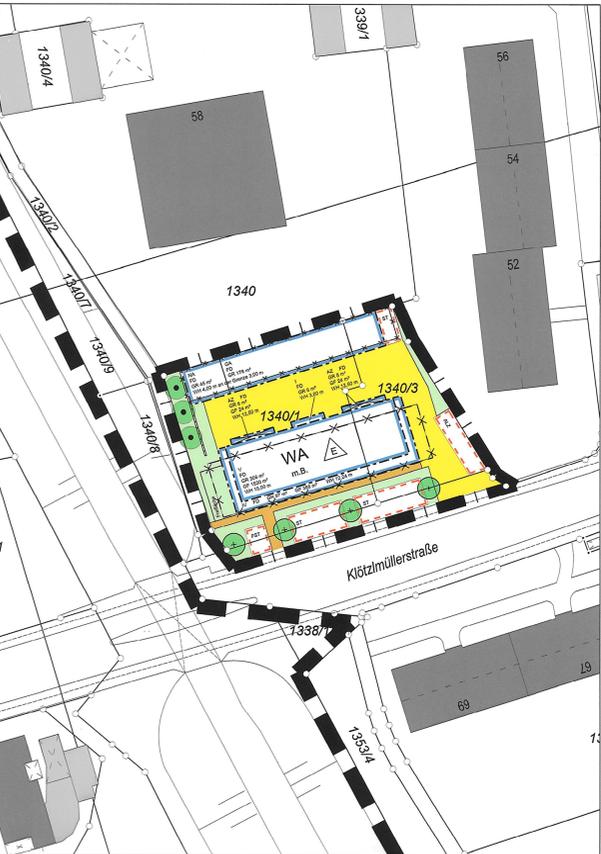
Immissionsschutz - Nachweis (Eine ausreichende Dimensionierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu dimensionieren und nachzuweisen. Ebenso sind aufgrund konkreter Planung (Gewerbe 1 und Gewerbe 2) weitere gegebenenfalls benötigte Maßnahmen zur immissionsseitigen Vertraglichkeit in Art und Umfang im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren festzulegen und nachzuweisen.)

D: FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 1. Erhalt von Gehölzen (Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung bestehende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen...)
- 2. Flachdach (Auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung zu erstellen.)
- 3. Freiflächengestaltungsplan (Es ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen)

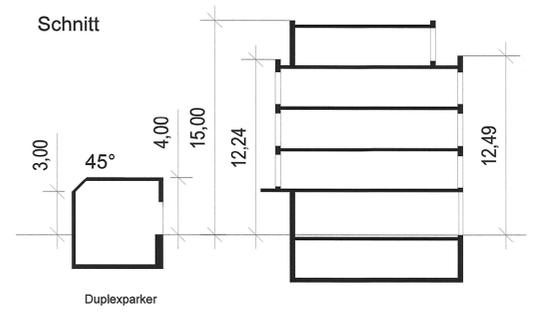
E: HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Energie (Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen...)
- 2. Baugrund (Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen und für das Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.)
- 3. Erdwärme / Heizverbrauchsanlagen (Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayVG und die ggf. notwendige Anzeige- und prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.)
- 4. Leitungsanlagen (In der Klötzlmüllerstraße befinden sich Leitungsanlagen der Deutschen Telekom. Die Anlagen sind bei Bauarbeiten zu schützen und zu sichern...)
- 5. Baudenkmäler (Für jede Art von Veränderungen an den sich im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld befindenden Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG...)
- 6. Schallschutz (Wohnungsgrundrisse sollen so organisiert werden, dass zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile (Fenster, Türen) die zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendig sind, vorrangig in den lärmabgewandten Nord- und Ostfassaden zu liegen kommen.)



F: HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- 1. Baumstandorte und Baumschutz (Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung der im Plan oder durch Text festgelegten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 (bekannt gemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich.)
- 2. Pflanzliste (Es sind ausschließlich heimische Obstgehölze, Laubbäume und Hecken gemäß Artenliste (siehe Anhang zur Begründung), abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden...)
- 3. Schutz des Oberbodens (Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist...)



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000

