



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 Umweltschutz  
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

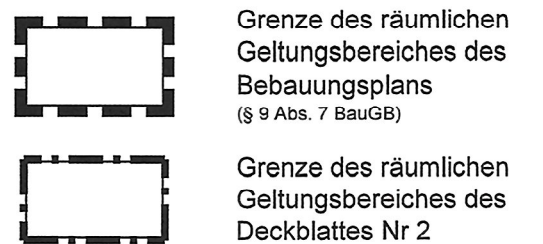
Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

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)

WA Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern

z. B: II z. B: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GR Grundfläche max. in m²

GF Geschosfläche max. in m²

Bauweise, Baulinie, Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

o Offene Bauweise

g Geschlossene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Privatweg

Gehwege

Grünflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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)

zu pflanzender Baum

zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplatz

FST Fahrradstellplatz

ALZ Anlieferzone

4. Niederschlagswasser - Versickerung

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFrelV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 136) zu beachten.

5. Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung:  
Ausnahme: 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 IGWWA, Tag = 59 dB(A) eingehalten ist.

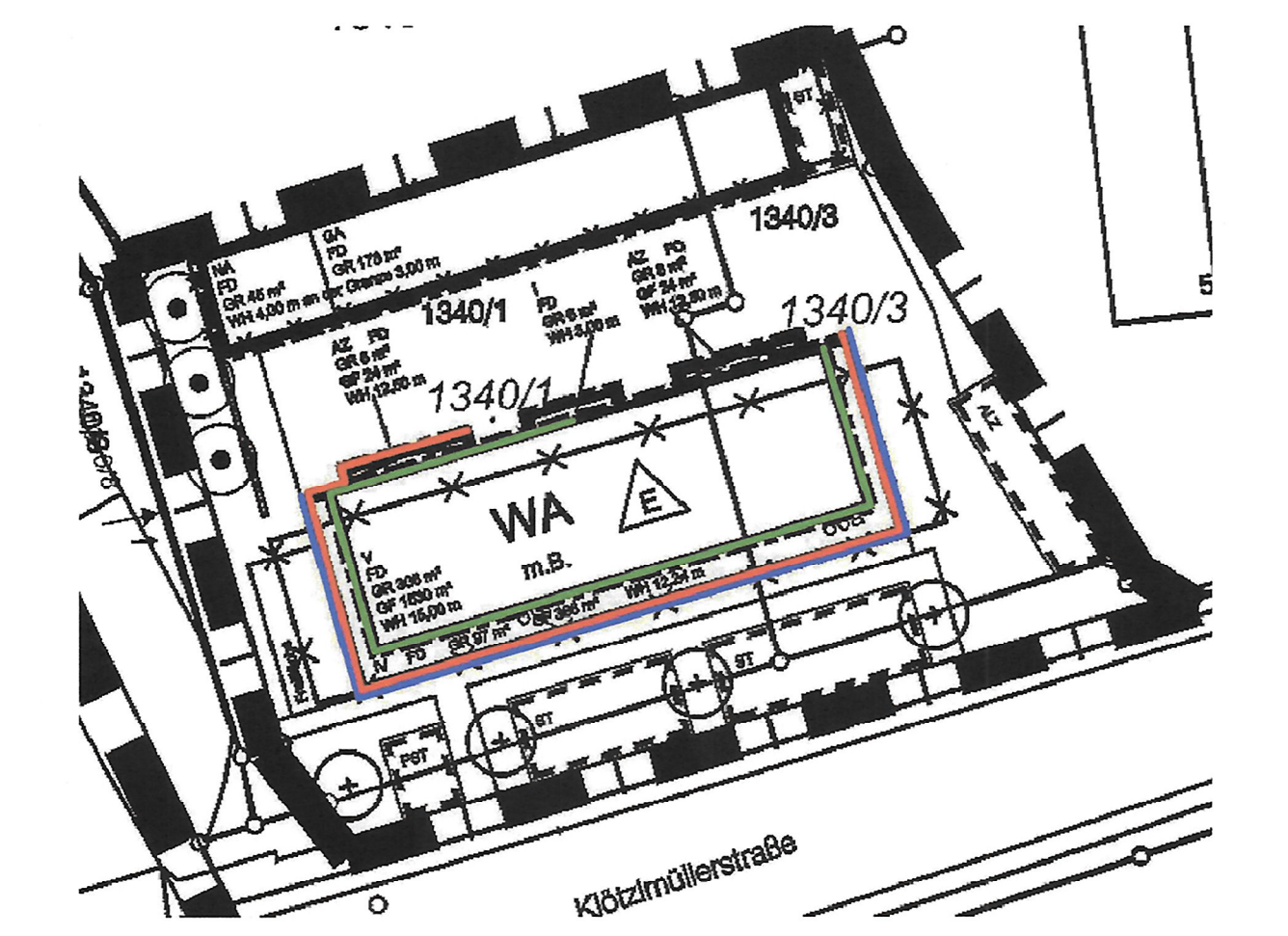


Abbildung 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Fassadenbereiche an denen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich sind

Immissionsschutz-Wärmepumpe

Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (erforderlicher Schallleistungspegel 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 Lärmbelastungen, 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)  
laute Nacht (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 Nachzeit 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 Immissionsschutztragfähigkeit 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. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung zu ersetzen. Groß- und mittelgroßwüchsige Nadelgehölze mit einer Wuchsgröße über 7 m (z. B. Tannen, Fichten, Zedern, Zypressen etc.) sind nicht zulässig.

Die gemäß Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches (=Radius der Kronenraute zuzüglich 1,50m) durch geeignete Schutzmaßnahmen, dargestellt in DIN 10920-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

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. 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 sowie eine Nutzung erneuerbarer Energien, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen werden empfohlen.

2. Baugrund

Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen und für das Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

3. 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.

4. Leitungsanlagen

In der Klötzlmüllerstraße befinden sich Leitungsanlagen der Deutschen Telekom. Die Anlagen sind bei Bauarbeiten 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 der Deutschen Telekom herbeizuführen. Bei Baupflanzungen ist das "Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

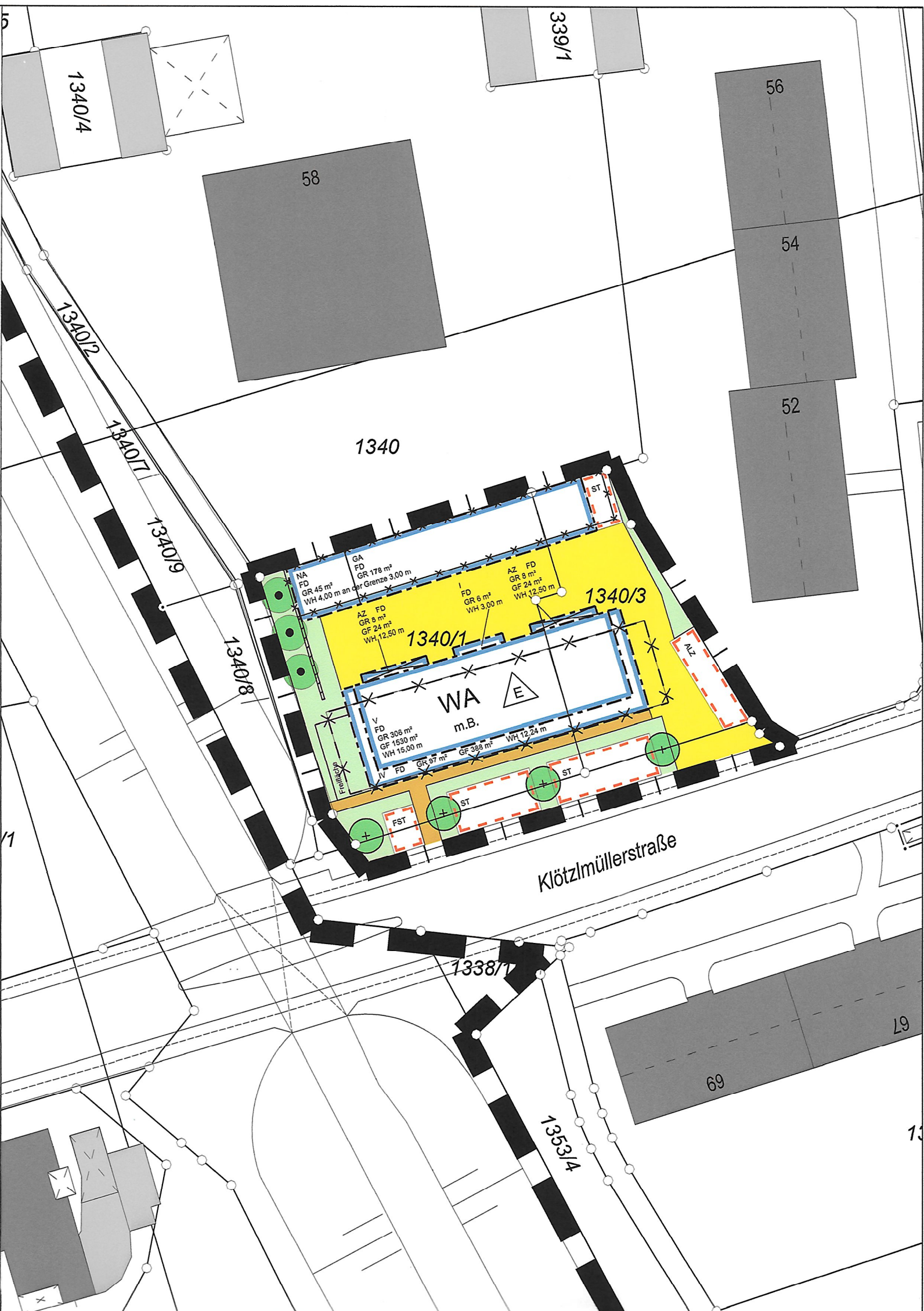
5. Baudenkmäler

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. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

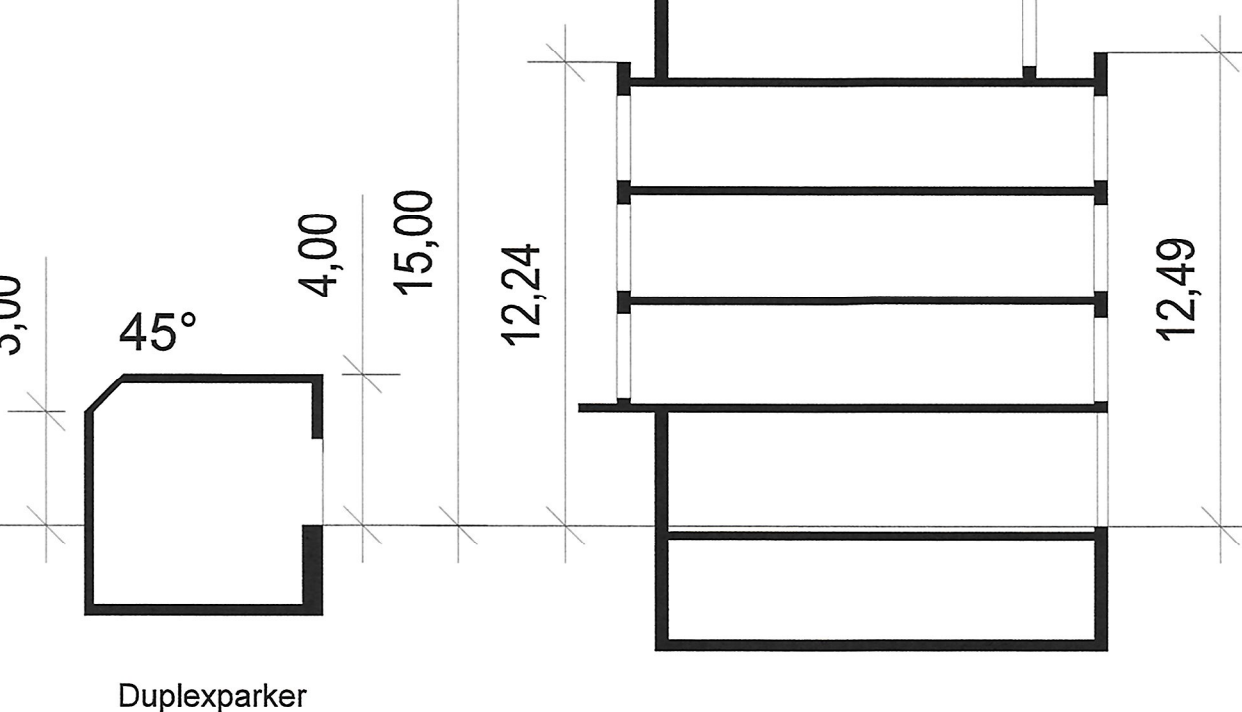
6. Schallschutz

Wohnungsgrundrisse sollten 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.

Maßgebliche Immissionsorte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft sind insbesondere oberhalb der Gewerbeeinheiten Gewerbe 1 und Gewerbe 2 im selben Wohnhaus (Wohnhaus Flurnummer 1340/1 und 1340/3 der Gemarkung Landshut) sowie im Wohnhaus Klötzlmüllerstraße 52 – 56 (Flurnummer 1339 der Gemarkung Landshut).



### Schnitt



### ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000

