C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nichts anderes festgesetzt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BauBO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 307) und durch Art. 1da Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Bebauung

1.1. Nebengebäude und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1.1. Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen 5, Beschränkung im Bebauungsplan zulässig. Überdachte Fahrradstellplätze sind, soweit gem. aktueller Stellplatzsatzung notwendig, sind bis zu einer max. Einzellänge von 20,00 m auf den privaten Grünflächen gem. Planziffern 5.2 zulässig.

1.2. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

1.2.1. Zäune:
Zulässig nur im WA 3.
Typ: Stab-Gitterzäune, Stahlmaschendraht unzulässig, an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen im WA 3 sind auch Zäune aus Maschendraht zulässig. Höhe aller Gebäudeberankungszäune 1,20 m, Sockel unzulässig.

1.2.2. Hecken:
Bei allen Parzellen sind freiwachsende und geschnittene Hecken mit einheimischen Gehölzen zulässig.

1.3. Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.3.1. Im Bereich der Hauptfirstrichtungen Dachgaubenansichtsbreiten bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Breite von 5,0 m außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.3.2. Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 5,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die gesamte Balkonlänge je Geschoss darf 45 m nicht überschreiten.

1.3.3. Aufstellflächen für Müllbehälter am Abholtag sind im Bereich der privaten Grünflächen zulässig.

1.4. Tiefgarage (Hohenlage) (§ 9 Abs. 3 BauGB)
max. Tiefenlage der Unterkante der Sauberkeitsschicht bei den Tiefgaragen in WA1 beträgt 389,50 m üNN

1.5. Geförderter Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Es wird festgesetzt, dass im WA 20% der Wohneinheiten so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

1.6. Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Im WA 1 ist eine Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Fläche von insgesamt 14000 m² möglich.

1.7. Abstandsflächen
1.7.1. Verkürzung der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Im WA 1 wird eine Verkürzung der Abstandsflächen auf einen minimalen Wert von 0,2 H abweichend vom Wert des Baustufungsrecht (Art. 6 BayBO) festgesetzt.

2. GRÜNORDNUNG

2.1. Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
2.1.1. Befestigte Flächen, wie Zufahrten und 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.

2.2. Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die Einschließungsstraße ist beidseitig (auf dem 5m breiten Mittelstreifen)streifen sowie im Bereich der begrünten Grünfläche mit Mulde von Bäumen zu begleiten. Es sind vorwiegend Bäume 1. und 2. Ordnung zu verwenden.

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1. Wärmepumpen
Durch den Betrieb einer Wärmepumpe oertorderlicher Schallleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A) darf, um den Immissionsrichtpegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) nicht überschritten.
Immissionsorte im Wohngebiet: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr 49 dB(A)
nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) 34 dB(A)
Die Wärmepumpen sind dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechend zu errichten und körperschall- und schwingungsisoliert aufzustellen. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist bei der Standortwahl zu beachten. Schall-Reflexionen sind zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf die nachbarschaftliche Grundstück gelührt werden.

4.2. Betrieb von Heizungs-, Klima- und Lüftungsanlagen
Heizungs-, Klima- und Lüftungsanlagen sind dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechend zu errichten, zu betreiben und zu warten. Lüfter und Antriebsaggregate sind soweit möglich zu kapseln bzw. in Schallhauben Ausführung vorzu-sehen sowie körperschall- und schwingungsisoliert aufzustellen.

4.3. Tiefgaragenstellplätze
Tiefgaragenstellplätzen sind so anzuordnen, zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe nicht hervorgerufen werden. Zwischen dem Rand von Lüftungsschächten/Lüftungsöffnungen und schutzbedürftigen Nutzungen (Fenster oder Türen mit Aufenthaltsräumen, Außenwohnbereiche, Spielplätze und Spielwiesen) muss ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten werden. Die Abluftführung von mechanischen Tiefgaragenlüftungen ist dem Stand der Technik entsprechend auszuführen. Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.

4.4. Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12
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 angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]

Parzelle mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE (SEK = 16.840 m²)	56	41

Die Emissionsbezugsfläche entspricht dem Gewerbegebiet GE.

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen. Dies kann durch eine flächenbezogene Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12 Abschnitt 4.5, ohne ausschließlicher Berücksichtig der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Eine Anwendung der Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12 ist nicht gestattet.
Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

Reihenfolge der Bebauung
Die Aufnahme der Wohnnutzung auf den Parzellen 7 bis 18 ist erst dann zulässig, wenn die Gebäude auf den Parzellen 1 bis 6 im Norden mit der festgesetzten Höhe vollständig errichtet sind.

D: HINWEISE DURCH TEXT

Energie
Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Insbesondere sind die Pflichten zur Nutzung erneuerbarer Energien 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 mit Anteilen zu nutzen.

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

Grundwasser:
Der aus Grundwassermessungen im Gebiet ermittelte und durch Grundwassermessstellen der Stadt Landshut sowie dem LfU Bayern überprüfte MGW (mittlere Grundwasserstand) bei 388,00 m üNN.
Die Unterkante der Gebäude / Keller ist bei mindestens 389,50 m üNN geplant und liegt somit mind. 0,50 m über dem MGW. Ein Eingriff in das Grundwasser / den MGW ist zu vermeiden.

Erdwärme / Heizpförderbrauchsanlagen
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.

Feuerwehr
Sollte in den Gebäuden kein zweiter baulicher Rettungsweg geplant werden, muss der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr gewährleistet werden. Im Falle der geplanten Gebäude ist auf Grund der Höhe (>8,0 m Brüstungshöhe) bei jeden ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) für die Sicherstellung notwendig.
Sollte wie vor beschrieben ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich sein, gelten für die Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr, die „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr".

Fundmunition
Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten frei zu messen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Die Stadt Landshut, der Munitionsbunker und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)" des Bayerischen Staatsministeriums des Innern sind zu beachten.

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

Leitungsanlagen
Im und am Geltungsbereich befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Deutschen Telekom und der Vodafone 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 entsprechende Planungsunterlagen (Leitungsauskünfte) bei den Netzbetreibern anzufordern. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Februar 2013) zu beachten.

Werbeanlagensatzung
Soweit in diesem Deckblatt keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung über die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung von Werbeanlagen und Warteinrichtungen in der Stadt Landshut (Werbeanlagensatzung - WäS) in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

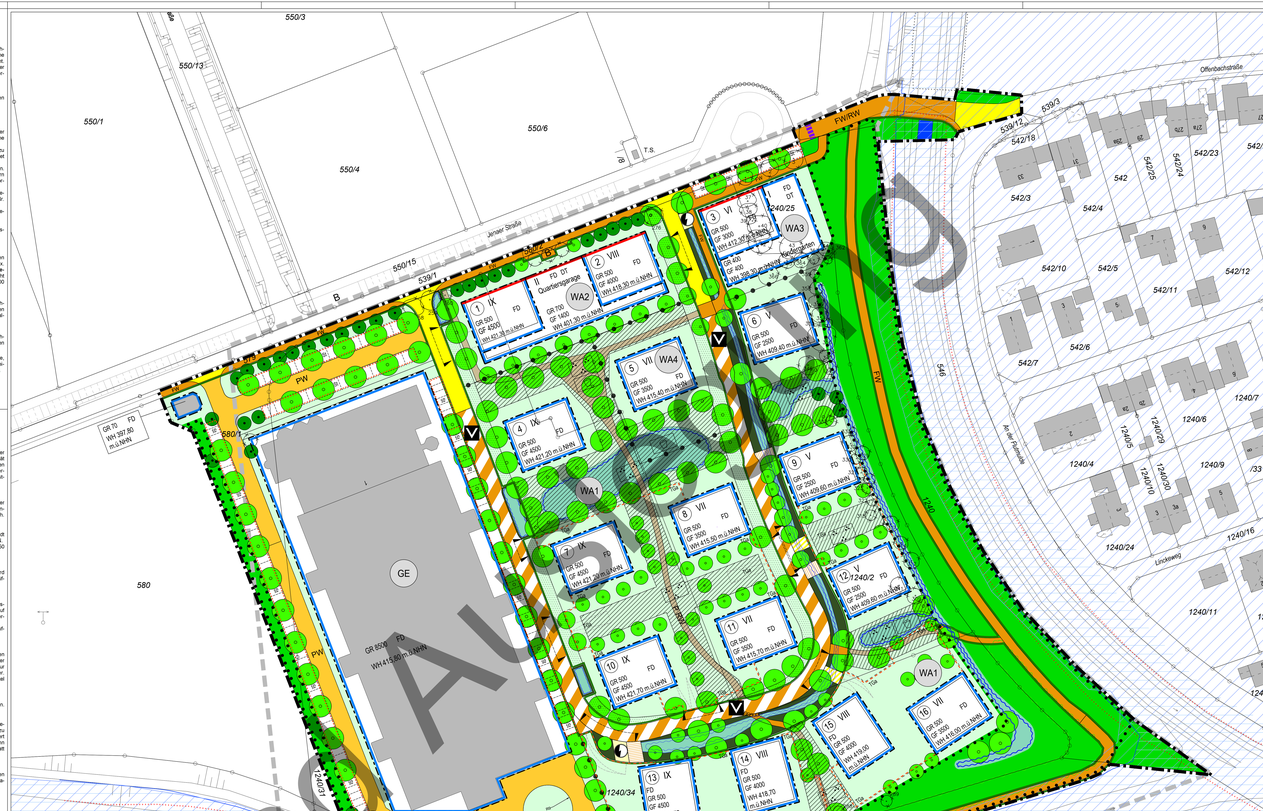
Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung
Bei allen Baumaßnahmen ist anfallender Oberboden soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Er ist so zu schützen und zu pflegen, dass er jederzeit wieder verwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Bodenhöhe von max. 3 m, wenn sie länger als ein Jahr lagern und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Ausnahmeregungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächig mit einer Decksaat zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Böschen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) ausgeschlossen ist. Ebenso ist die Verfüllung mit Bauschutt, Bauabfällen, Gartenabfällen und Grünschnitt untersagt. Die Entsorgung sowie Materialmanagement hinweisig sie der Planung und im Rahmen von Bauausführung zu berücksichtigen.
Zur Verwertung ist ein Massenausgleich auf der Fläche eines Antrag anzustreben.
Bei der Anderung des Bebauungsplans Tagaltelmassen sind sich um eine Nutzungsänderung von Gewerbegebiet hin zum Wohngebiet. Es ist daher sicherzustellen, dass auf zukünftigen Grünflächen, Kinderspielplätzen sowie nerhalb des Flurstücks die obersten 0,6 m aus hinsichtlich Farbe, Geruch und sinnlicher Zustandsmerkmalsunauffälligem Bodenmaterial bestehen und das Bodenmaterial als frei von Bodenfremdstoffen unbelastet ist.

Immissionsschutz
Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren:
Mit den Einzelgenehmigungsverfahren ist, soll durch die Bauherrschaft/Betreiber nach § 3 Absatz 4 Baugesetzbuch die Einhaltung der Stadt Landshut vom 10.03.2021), abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde, zu verwenden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten. Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung des Spielplatzes der Spielplatz mit Pflanzen zu bepflanzen, die in der beim Gartenbauwissenschaftlichen (GZ) Nord verfügbaren Liste der giftigen Pflanzen aufgelistet sind. Die Liste kann online abgerufen werden unter: https://www.gzi-nord.de/cms/index.php/liste-giftige-pflanzenarten.

Versickerung
Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich auf den jeweiligen Grundstücksflächen über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z. B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu beseitigen, es besteht hierfür kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanalnetz. Sollten hierzu evtl. Rückhaltemöglichkeiten notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren.
Eine konzentrierte Versickerung ist nicht zulässig, da Auffüllungen als Mutterbodenschichten anzulegen. Ein konzentriertes System (wie allen Einleitungen- und Versickerungsmöglichkeiten ist herzustellen. Es ist ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu führen. Pflanzflächen beeinträchtigen die Versickerungsfähigkeit nicht – ist anzuwenden.
Bei Bedarf, bzw. Erfordernis aufgrund Altlastenverdachts, ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Errichtung der erforderlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen.
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENNOW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten.
Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Amt für Umwelt, Abfall und Klimaschutz der Stadt Landshut (FKS) abzustimmen.
Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist, da die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage gemäß § 10 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten ist.

Rückbauarbeiten / Altbruch
Um einen ordnungsgemäßen Rückbau und die anschließende Entsorgung zu gewährleisten, ist vor Beginn der Rückbauarbeiten eine Schadstoferkundung durch ein entsprechend akkreditiertes Fachbüro durchzuführen. Darauf basierend ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Dieses Konzept ist dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut im Vorfeld der Rückbauarbeiten vorzulegen und abzustimmen. Die Abbruchanträge sind dem Amt für Umwelt, Abfall und Klimaschutz 7 Tage vor Beginn schriftlich oder telefonisch mitzuteilen. Nach Abschluss der Arbeiten sind die entsprechenden Entsorgungsnachweise lückenlos beim Amt für Umweltschutz vorzulegen.

Landwirtschaft
Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen, die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei guter fachlicher Praxis entstehen können, im Planungsgebiet zu dulden sind.


550/3
550/13
550/1
550/6
550/4
539/1
539/2
539/3
542/18
542/3
542/4
542/5
542/6
542/7
542/10
542/11
542/12
542/22
542/23
546
545
Oberbachstraße
Jenaer Straße
Am Weiherbach
Lindenweg
Kastanienweg
FWRWW
PW
WA1
WA2
WA3
WA4
GE
580
580/1
580/2
1240/3
1240/4
1240/5
1240/6
1240/7
1240/10
1240/11
1240/12
1240/24
2460/1
2460/2
2430/8
Freiflächengrabben
Straßenbaum
Straßenbaum
Straßenbaum