



A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung
 GE Gewerbegebiet
 GI Industriegebiet

3. Maß der baulichen Nutzung
 GR Grundfläche max. in m²
 WH 30 m Wandoberkante max. um 2,80 m über OK Verkehrsmittel in Vertikallage

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze
 Baulinie

5. Verkehrsflächen
 Fuß-/Radweg
 Straßengrenzlinie
 Zufahrt/Einfahrt

6. Unterdirdige Versorgungsleitung
 Erdgasleitung (Bestand)

7. Grünflächen
 private Grünfläche

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 zu pflanzender Baum
 zu entfernender Baum

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen
 Flurstücknummer
 Hochwasserrisikogebiet HQ extrem
 Abbruch baulicher Anlagen
 bestehende Gebäude

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 2132-14), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) und der BauVO (i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. S. 376), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).

1. Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, §§ 10 bis 11 BauVO

1.1 Industriegebiet
 § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 9 BauVO

Allgemein zulässig sind:
 - Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen (auch für Wasserstoff)
 - Abweichend hiervon sind unzulässig: Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:
 - Bekleidung
 - Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitschriften
 - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
 - Haie- und Heimtextilien, Bettwaren
 - Lederwaren
 - Medizinische und orthopädische Produkte
 - Parfumierwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
 - Schuhe
 - Sportartikel, Sportkleidung, Outdoorbedarf (Schlafsäcke, Campingkocher)
 - Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
 - Uhren und Schmuck
 - Fotobedarf
 - Nahrung- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)
 - Reformwaren
 - Apothekerwaren
 - Drogeriewaren
 - Schrittlampen
 - Ausnahmeweise können zugelassen werden:

1. die oben stehenden Sortimente, wenn durch diese max. 10% der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes belegt werden und wenn zusätzlich der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich innerstädtisch zu erwarten sind,
 2. die oben stehenden Sortimente für Betriebe, die
 - in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen,
 - die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb (im Hinblick auf dessen Geschosfläche) untergeordnet ist und

- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich be- oder verarbeitet wurden, bestehend zusätzlich der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich innerstädtisch zu erwarten sind.

3. die Sortimente Nahrung- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren) sowie Zeitschriften und Zeitschriften.
 Alle übrigen Anlagen nach § 9 Abs. 2 und 3 BauVO sind unzulässig.

1.2 Gewerbegebiet
 § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 8 BauVO

Allgemein zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen (auch für Wasserstoff)
 - Bekleidung
 - Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitschriften - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
 - Haie- und Heimtextilien, Bettwaren - Lederwaren - Medizinische und orthopädische Produkte
 - Parfumierwaren
 - Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
 - Schuhe
 - Sportartikel, Sportkleidung, Outdoorbedarf (Schlafsäcke, Campingkocher)
 - Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
 - Uhren und Schmuck
 - Fotobedarf
 - Nahrung- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)
 - Reformwaren
 - Apothekerwaren
 - Drogeriewaren
 - Schrittlampen
 - Ausnahmeweise können zugelassen werden:

1. die oben stehenden Sortimente, wenn durch diese max. 10% der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes belegt werden und wenn zusätzlich der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich innerstädtisch zu erwarten sind,
 2. die oben stehenden Sortimente für Betriebe, die
 - in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen,
 - die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb (im Hinblick auf dessen Geschosfläche) untergeordnet ist und
 - das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich be- oder verarbeitet wurden, bestehend zusätzlich der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich innerstädtisch zu erwarten sind.

3. die Sortimente Nahrung- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren) sowie Zeitschriften und Zeitschriften.
 Alle übrigen Anlagen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauVO sind unzulässig.

2. örtliche Bauvorschriften
 § 9 Abs. 4 BauVO

2.1 Dächer sind bis zu einer Neigung 12° zulässig und extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen. (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)

2.2 Einfriedungen
 Art Ausführung: Metallzaun (Maschendrahtzaun / Industriegitterzaun)
 Auch freistehende oder geschlossene Hecken mit normierten standortgerechten Laubbholzstäben sind zulässig. Sie dürfen die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten sowie an Straßeneinfriedungen nicht beeinträchtigen. (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)

3. Immissionschutz - Lichtemissionen
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVO

Bei der Beleuchtung von privaten Flächen sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden, deren Lichtfugel in Richtung Boden ausgerichtet ist. Zulässig ist eine Beleuchtungsstärke von max. 10 Lux. Zu verwenden sind dabei Leuchtentypen mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie z.B. bestreuerleuchtende warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin). Es sind Leuchtentypen von max. 100cd/m² für kleinfächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10cd/m² Leuchtflächen von max. 50cd/m² für Ausstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² zulässig. Leuchten zu Dekorationszwecken wie beispielsweise Kugellampen und Strahler, die Bäume, Fassaden oder Fahren beleuchten, sind unzulässig. Ausgenommen ist dabei explizit die Weihnachtsbeleuchtung. Leuchtentypen mit weniger als 50 Lumen dürfen hierbei außer Betracht.

4. Pflanzgebot
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVO

Die gemäß A.8 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen.

5. Erhalt von Gehölzen
 § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauVO

Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgeordneten Festsetzungen entsprechend nachzufüllen. Sollen alle zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schädigungsorganismen, Witterungsereignisse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Ersatzbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4a vorzusehen. Stammumfang mind. 20-25cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Neuanpflanzung in der selben Art und Anzahl zu ersetzen. Die als zu erhalten festgesetzten Gehölze dürfen erst im Zuge der Erstellung des für den Standort des Gehölzes zulässigen Bauvorhabens entnommen werden.

D: HINWEISE DURCH TEXT

1. Energiekonzept und Klimaschutz
 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 Gebäudeenergiegesetzes hinausgeht wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen regenerative Energien über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus zu erzeugen/erzeugen.

2. Baugrund
 Es wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein geordnetes Baugrundachten erstellen zu lassen.

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

4. Leitungsanlagen
 Innerhalb des Geltungsbereichs liegen bestehende Erdgasleitungen, die erhalten werden. Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich auch Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Deutschen Telekom, der Bayerwerk Netz GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Bauarbeiten zu schützen, zu sichern, bzw. dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, sind rechtzeitig vor Baubeginn Absprachen mit d. jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

5. Immissionschutz - Lichtemissionen
 Bei der Beleuchtung der privaten oder öffentlichen Flächen des Planungsbereichs wird empfohlen, möglichst niedrige Lichtpunkt Höhen zu wählen sowie, soweit mit den Belangen der öffentlichen Sicherheit vereinbar, die Beleuchtungszeiten mit Zuschaltanlagen zu regulieren.

6. Erdwärme / Heizölverbrauchsanlagen
 Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebes von Heizölverbrauchsanlagen wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BauVG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anzeigeneverordnung hingewiesen.

7. Freiflächen- und Gestaltungsatzung
 Soweit in diesem Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden, sind die Regelungen der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbauter Flächen (insb. Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungsatzung) in seiner jeweils gültigen Fassung maßgebend.

8. Baumstandorte und Baumschutz
 Standorte für Bäume in den privaten Flächen sind so auszubilden, dass für einen Baum mind. 8 m³ Vegetationsfläche gesichert sind. Der Wurzelbereich ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfesten. Vorher ist die Untergrund zu lockern, so dass Wasser versickern kann. Einzelbaumstellen oder Standorte für Bäume in beliebigen Flächen sind mit einem Drainagegitter pro Baum zu versehen. Eine eventuelle später notwendig werdende Entfrischung von nicht standorttauglich 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 gültigen Fassung möglich.

9. Versicherung
 Bei der Versicherung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BauVG, der NW/REV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRNGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Unbedingt davon abzuweichen, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Nebelüberlauf unzulässig ist.

10. 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. Oberbodenschichten müssen in Mäuten mit einer Basisbreite von max. 2 m, einer Körnungsbreite von 10 mm und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenentgrünungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenschichten sind oberflächlich mit einer Deckschicht zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Bruchstellen, Vertiefungen durch Bodenmaterial mit hohem organischen Anteil (Erdbeiden, ammoorige und forstliche Böden) unzulässig ist. Beim Anteil größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungsmöglichkeiten frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Ausarbeitungen zu berücksichtigen.

11. Schutz vor Hoch- und Grundwasser
 § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO

Das Planungsgelände wird im Fall eines Extremhochwasserereignisses der Isar oder der Pfalz (1,5-fach Wassermerger eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses) teilweise wie im Plan dargestellt überflutet. Die betroffenen Flächen sind als Überschwemmungsgebiete zu deklarieren und zu pflegen, dass sie jederzeit wieder verwendungsfähig sind. Oberbodenschichten müssen in Mäuten mit einer Basisbreite von max. 2 m, einer Körnungsbreite von 10 mm und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenentgrünungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenschichten sind oberflächlich mit einer Deckschicht zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verfüllung von Gruben, Bruchstellen, Vertiefungen durch Bodenmaterial mit hohem organischen Anteil (Erdbeiden, ammoorige und forstliche Böden) unzulässig ist. Beim Anteil größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungsmöglichkeiten frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Ausarbeitungen zu berücksichtigen.

12. Altlasten / Kampfmittel
 § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauVO

Es liegt eine Altlastenankunft der Stadt Landshut / Amt für Umwelt, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz vom 12.04.2022 vor. Diese beinhaltet Aussagen zu Altlasten und Hinweise auf Kampfmittel. Bei der Bebauung der Grundstücke sind die Hinweise und Ergebnisse dieses Berichts zu berücksichtigen.

In der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich Flächen, die im 2. Weltkrieg häufig bombardiert wurden. Im Planungsbereich selbst gibt es gemäß den Luftbildern keine Hinweise auf häufig bombardierte Bereiche. Einzelne Bombentrichter können aber nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher im Zuge von Baumaßnahmen vom beweglichen Grundbesitz auf mögliche Kampfmittel zu untersuchen und die Munitionsbefreiung zu überwachen und die Suche im Anschluss auf militärische Altlasten freizusetzen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbefreiung beim städtischen Sprengungsamt abzusprechen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundament“ und die Bekanntmachung „Anzeige von Gefahren durch Kampfmittel (Fundament)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauVG die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbefehl wurde im Amtsblatt Nr. am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauVG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauVG hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Der Bebauungsplan wurde als Entwurf am vom Stadtrat gebilligt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauVG in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauVG in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
 - Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauVG in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Landshut, den
-
 Oberbürgermeister (Siegel)
-
 Oberbürgermeister (Siegel)
-
 Oberbürgermeister (Siegel)

BEBAUUNGSPLAN NR. 04-93/1

"Zwischen Siemensstraße, Neidenburger Straße, Ohmstraße und Industriegleis"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfs

Landshut, den 11.10.2024
 Referat Bauen und Umwelt
 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den 11.10.2024
 Referat Bauen und Umwelt

Pflüger
 stv. Amtsleiter

Doil
 Ltfd. Bauordner