Maßstab 1: 500
Plan zur gemeinen Mitbenennung nicht geeignet
Ungenauigkeit und Mehrwegeeinen in Metern
Maßgebend ist die Bauvorlageberechtigung v.21.
Zulässige Grundflächen GR, GR: und WH: sind
zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom
03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176)

Stand der Planunterlage: 01.2024

Landshut, den 11.10.2024
gebilligt am 19.08.2025
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich
§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

2. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GR — Grundfläche max. in m²
WH 30 m — Wandhöhe max. in m, z.B. 30 m über OK Verkehrsfläche in Verbindung zur Gebäudemitte (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
10 — Mallangabe in Metern z.B. 10 m

5. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB)
FWRW — Fuß- / Radweg
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein und Ausfahrt

6. unterirdische Versorgungsleitung
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB
GW — Erdgasleitung (Bestand)
FW — Fernwärmeleitung (Bestand)

7. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünfläche

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1Nr. 25a BauGB)
zu pflanzender Baum
zu entfernender Baum

9. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Fläche für die Anlage von Ersatz- und Ausgleichshabitaten

10. Immissionsschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs 4 BauNVO)
Teilflächenbegrenzung (Skizzenhaft)
zulässige Emissionskontingente LEK (A)/(P)
Fläche ohne Schallschutz - Kontingentierung

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Flurstücksgrenzen
856/1 — Flurstücksnummer
V — Denkmalschutz (§9 Abs. 6 BauGB) vermutete Fläche des ehemaligen KZ-Außenlagers Landshut
bestehende Gebäude
Hochwasserrisikogebiet HQ extrem (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

C: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), 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. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Industriegebiet (§ 1 Abs. 5 und 9 sowie (§ BauNVO)

Allgemein zulässig sind:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen (auch für Wasserstoff).
Abweichend hiervon sind unzulässig: Einhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Medizinische und orthopädische Produkte
- Parfümeriewaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Sportbekleidung, Outdoorbedarf (Schlafsäcke, Campingkocher)
- **Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)**
- Uhren und Schmuck
- Folgebedarf
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)
- Reformwaren
- Apothekerwaren
- Drogeriewaren
- Schnittblumen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. die oben stehenden Sortimente, wenn durch diese max. 10% der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes belegt werden u. wenn zusätzlich der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innerstadt 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 Geschossfläche) untergeordnet ist und
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich be- oder verarbeitet wurden, besteht und zusätzlich der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innerstadt zu erwarten sind.

3. die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren) sowie Zeitungen und Zeitschriften.

Alle übrigen Anlagen nach § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 5 und 6 sowie § 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:
Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen (auch für Wasserstoff).
Abweichend hiervon sind unzulässig: Einhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren - Lederwaren - Medizinische und orthopädische Produkte
- Parfümeriewaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Sportbekleidung, Outdoorbedarf (Schlafsäcke, Campingkocher)
- Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
- Uhren und Schmuck
- Folgebedarf
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)
- Reform- und Drogeriewaren
- Apothekerwaren
- Schnittblumen

Ausnahmsweise 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 Innerstadt 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 Geschossfläche) untergeordnet ist und
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich be- oder verarbeitet wurden, besteht
und zusätzlich der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innerstadt zu erwarten sind.

3. die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren) sowie Zeitungen und Zeitschriften.

Alle übrigen Anlagen nach § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

1.3 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im GI durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauNVO unhöchstens 2.015m² sowie eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im GE durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1Nrn. 1 und 2 BauNVO um höchstens 250m² kann ausnahmsweise zugelassen werden. In diesem Fall ist die externe zu begrünende Dachfläche gem. Festsetzung C.2.1 um die selbe Flächengröße zu vergrößern. Die Grundflächen inkl. der Überschreitungen dürfen im gesamten Geltungsbereich 30.200m² nicht überschreiten. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Für den Bereich vom Industriegebiet bis zur Neidenburger Straße wird entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO bestimmt, daß diese Grenze grenzständig (auch ohne seitlichen Grenzabstand) bebaut werden darf.

2.2 Immissionsschutz: Lichtemissionen (§ 9 Abs. Nr. 20 und 24 BauGB)
Bei der Beleuchtung von privaten Flächen sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden, deren Leuchtkegel in Richtung Boden ausgerichtet ist. Zulässig ist eine Beleuchtungsstärke von max. 10 Lux; zu verwenden sind dabei Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie z.B. bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin).
Es sind Leuchtkörper von max. 100cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10m² bzw. Leuchtdichten von max. 5cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als10 m² zulässig.
Leuchten zu Dekorationszwecken wie beispielsweise Kugellampen und Strahler, die Bäume, Fassaden oder Fahnen beleuchten, sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Zeit kurz vor und während der Weihnachtsbeleuchtung. Leuchtmittel mit weniger als 80 Lumen dürfen ganzjährig verwendet werden.
Es ist sicherzustellen, dass durch die Wirkung von Lichtquellen weder Insekten und Vögel sind während der Baszeit an allen Bauzeiten Leuchtmittel mit Gelbpektrum zu verwenden. Als besonders geeignet haben sich hierzu LED-Lampen erwiesen. Der Lichtstrom ist auf die zu beleuchtende Fläche zu begrenzen.

D: TEXTLICHE HINWEISE ZUR BEBAUUNG

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/nutzen.

2. Baugrund

Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlußfolgerungen wird auf das "Ingenieurgeologische Gutachten Liegenschaft an d. Neidenburgerstraße Landshut" der Rambol Deutschland GmbH vom 31.07.2023 verwiesen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Sadtplanung eingesehen werden.

3. wasserdichte Bauweise

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

4. Leitungsanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen bestehende Erdgasleitungen, die erhalten werden. Im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereichs befinden sich auch Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Deutschen Telekom, der Bayernwerk Netz GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.
Die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber sind bei Baubtätigkeiten 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 Abstimmungen mit d. jeweiligen Netzbetreibern herbeizuführen. Bei Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (Februar 2013) zu beachten.

5. Immissionsschutz - Lichtemissionen

Bei der Beleuchtung der privaten u. öffentlichen Flächen des Planungsgebietes wird empfohlen, möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen sowie, soweit mit den Belangen der öffentlichen Sicherheit vereinbar, die Beleuchtungszeiten mit Zeitschaltuhren zu regulieren.

6. Erdwärme / Heizölverbrauchsanlagen

Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizölverbrauchsanlagen wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

7. Schutz vor Hoch- und Grundwasser (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Planungsgebiet wird bei einem Extremhochwasserereignis der Isar oder der Pfettrach (1,5 - fache Wassermenge eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses) betroffen sein. Hierzu wird auf die Darstellung der überflutet. Die überschwemmten Flächen sowie die Überschwemmungshöhen sind einzusehen unter:
https://geoportal.bayern.de/geoportalbayern/suche/suche/114p-Extremhochwasser
Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in dem von einem Extremhochwasser der Isar und/oder der Pfettrach betroffenen Bereich des Bebauungsplangebiets ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78 c Abs. 2 Satz 1 WHG). Die Nachweispflicht, dass andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten nicht zur Verfügung stehen oder die Anlage hochwassersicher errichtet werden kann, liegt beim Betreiber. Außerdem wird empfohlen, im Keller keine Außenthalbarame oder weitere hochwasserrelevante technische Einrichtungen vorzusehen.

8. Versickerung

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

9. 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. Oberbodenlagerungen müssen in Metern mit einer Basisbreite von max. 3 m, einer Kronenbreite von 1m und einer Höhe von max. 1,5 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein. Oberbodenlager sind oberflächig mit einer Decksaat zu versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vertfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten durch Bodenmaterial mit hohem organischem Anteil (Oberboden, anmoorige und torfhaltige Böden) unzulässig ist. Beim Anfall größerer Mengen sind mögliche, rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Ausbaurbeiten zu berücksichtigen.

10. Altlasten / Kampfmittel (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

10.1 Altlasten (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Die im Plan als "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnete Fläche ist im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) unter der Kat.-Nr. 261004003 als Altlastenverdachtsfläche gespeichert. Es besteht der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung durch Mineralöl.
Für die Grundstücksbereiche auf denen Verunreinigungen angetroffen wurden, ist ein Sanierungskonzept zur Abstimmung mit dem Amt für Umwelt, Klima u. Naturschutz und dem Wasserwirtschaftsamt Landshut vorzulegen.

Allgemein ist bei Erdarbeiten innerhalb Geltungsbereichs eine technische Aushubüberwachung erforderlich.

Oben, Unterboden und Untergrund müssen getrennt, horizontal- bzw. schichtenweise ausgebaut, nach den gesetzl. Regelungen abfallrechtlich/bodenschutzrechtlich deklariert ist ordnungsgemäß entsorgt werden. Hinsichtlich Geruch, Farbe oder Zusammensetzung sind auffällige Bodenschichten zu separieren.

Bodenmaterial mit organoleptisch auffälligem Bodenmaterial sind mit Abdeckplanen vor Wind und Niederschlag zu schützen.

10.2 Kampfmittel (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
In der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich Flächen, die im 2. Weltkrieg flächig bombardiert wurden. Im Planungsgebiet selbst gibt es gemäß den Luftbildern keine Hinweise auf flächig bombardierte Bereiche. Einzelne Bombentreffer können aber nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher im Zuge von Baumaßnahmen vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf mitäßnahmefreiheit hinzuweisen ist. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition" und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)" des Bayerischen Staatsministeriums des Innern sind zu beachten.

11. Immissionsschutz: Schallschutz

Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini/Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" zu berücksichtigen und entsprechende Schallleistungspegel von Geräten, die in Verkehr gebracht sind im Mai Ihrer Höhe von der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgenden Link https://www.lai-immissionsschutz.de/veroeffentlichungen-67.html ("Physikalische Einwirkungen"), oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen.

12. vermutete Fläche des ehemaligen KZ-Außenlagers Landshut

Auf der entsprechend B. Hinweisen durch Planzeichnung gekennzeichneten Fläche bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde (Amt für Bauaufsicht der Stadt Landshut) zu beantragen.
Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Erstatmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

E: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1Nr. 25a BauGB)

1.1 Die gemäß A.8, E.1.2 und E.8.3 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen. Der tatsächliche Pflanzort darf dabei geringfügig von der in der Planzeichnung angegebenen Position abweichen.

1.2 Zusammenhängende Kfz-Stellplätze (Parkplätze) sind durch Baumpflanzungenzu zu gliedern und die Sonnenein-strahlung durch zu mildern. Hierzu ist je 7 Kfz-Stellplätze 1 Baum. 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Hierbei sind die "Empfehlungen für Baumpflanzungen", Teile 1 u. 2.d. Forschungsgesellschaft Landschaftserwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL) zu beachten.

1.3 Im Zuge der Anlage der Grünfläche an der Siemensstraße sind vier Ersatzbäume zu pflanzen. Die Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung der Gebäude herzustellen.

2. Baumstandorte und Baumschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zum Schutz d. Bäume an Kfz-Stellplätzen sind Anfahrbügel anzubringen. Der Wurzelraum ist unter den jeweils angrenzenden Stellplatz zu erweitern.
Baumgruben sind nach den Vorgaben der "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2" der Forschungsgesellschaft Landschaftserwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL-Richtlinie) herzustellen.
Eine eventuell spätter notwendig werdende Entfernung von nicht standortgemäßen 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 geltenden Fassung möglich.

3. Gebäudebegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Vor ungegliederten Fassadenabschnitten ab 5 m Länge sind 3 m breite Grünstreifen mit einer Gesamtlänge von min. 250 m vorzusehen. Diese sind im Sinne einer Fassadenvorpflanzung mit hochwachsenden, säulenartigen u. standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Abstand zw. den Gehölzen soll ca. 5 m betragen. Die zu verwendenden Baumarten sind der "GALK-Straßenbaumliste" der Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V. zu entnehmen. In den Lücken zwischen den zu pflanzenden säulenartigen Bäumen sind je drei Wildsträucher zu pflanzen.

4. Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen u. zu erhalten. Bei Verlust der als "zu pflanzen" festgesetzten Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüssen oder aus sonstigen Gründen ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wiederherzustellen; dabei sind Einzelbäume der gleichen Baumart, in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher u. sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung in der selben Art und Anzahl zu ersetzen.
Die als zu entfernen festgesetzten Gehölze dürfen erst im Zuge der Erstellung des für den Standort des Gehölzes zulässigen Bauvorhabens entnommen werden.

5. Oberflächen (§9 Abs. 1Nr. 20 BauGB)

Stellplatzflächen, Gebäudezugänge, Abfallsetzungsgrundflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster in ungebundener Bauweise).

6. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Einfriedungen sind zulässig:
Art Ausführung: Metallzaun (Maschendrahtzaun / Industriegitterzaun)
Aus Schutzgründen darf die Einfriedung bis 3 cm über die Geländeoberkante heruntergeführt werden.
Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit ist an der Westseite des Geltungsbereichs je 50 m Zäunlänge eine Bodenmuldie mit ca. 10 cm - 15 cm Tiefe anzuordnen.
Freiwachsende u. geschnittene Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen sind als Einfriedung ebenfalls zulässig. Sie dürfen die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten sowie an Straßeneinmündungen nicht beeinträchtigen.

7. Freiflächengestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Unbebaute Flächen, die nicht als Verkehrs-, Lager- oder sonstige Betriebsflächen benötigt werden, sind als Grünflächen auszubilden und 30% und mit Wildsträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
Für die nichtbepflanzten Flächen wird eine Einsaat mit 50% Wildkräutern festgesetzt.

8. Vogelschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf Glasflächen ab einer Größe von 6 m², freistehenden, an Gebäuden angebauten oder zwischen Gebäudeeingebundenen Glaswänden, transparenten Durchgängen, Überwachungsanlagen, spiegelnde Scheiben und solchen mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel sind geprüfte Muster gegen Vogelschlag anzubringen.

Hinweis:
Bei der Gestaltung wird empfohlen Facharbeiter hinzuzuziehen, da bereits kleine Abweichungen die Schutzmaßnahme unwirksam machen.
Geprüfte Vogelschutzmuster:
- flächige Aufbringung: freie Stellen sollten kleiner als 10 cm sein (Handflächenregel).
- außenseitige Anbringung reduziert auch Spiegelungen.
- vorzugsweise geprüftes Vogelschutzmuster mit gutem Kontrast zum Hintergrund
- Punktraster: mind. 25 % Deckungsgrad bei mind. 5mm Durchmesser oder mind. 15 % Deckungsgrad ab 30 mm Durchmesser
- vertikale Linien: mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand (bei schlechtem Kontrast sind breitere Linien erforderlich)
- Horizontale Linien: mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand
- Farben: gründig sind Rot oder Orange, vertikale Linien sind etwas günstiger als horizontal.
- Der starkhmn Kontrast kann der Deckungsrad reduziert werden.

9. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Da potentielle Lebensräume zerstört werden, sind 5 Nistkästen für Fledermäuse und 5 Nistkästen für Vögel im Geltungsbereich anzubringen. Die Position ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

F: TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Baum- und Straucharten

Artenlisten für die nach den vorstehenden Festsetzungen durchzuführenden Bepflanzungen sind in der Anlage zur Begründung erhalten.
Bei der Auswahl ist ihre Eignung für den jeweiligen Standort und ihrer Funktion für den Klimaschutz zu beachten.

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. ....am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § § Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Der Bebauungsplan wurde als Entwurf am ..... vom Stadtrat gebilligt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

7. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister (Siegel)

8. Ausgefertigt

Landshut, den .....

Oberbürgermeister (Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsnachfolgen des § 44 Abs. 5 S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister (Siegel)

Stadt Landshut

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die, zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, erlässt die Stadt Landshut die Satzung

BEBAUUNGSPLAN NR. 04-93/1

"Zwischen Siemensstraße, Neidenburger Straße, Ohmstraße und Industriegleis"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 19.09.2025
Referat Bauen und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den 19.09.2025
Referat Bauen und Umwelt

Pfluger
stv. Amtsleiter

Doll
Ltd. Baudirektor

STADTRAT LANDSHUT