Präambel

Die Stadt Vilsbiburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Freiung Deckblatt 1" als Satzung. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 19.12.2018 in Kraft getretenen Bebauungsplans "Freiung" außer Kraft.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)

1.1 (MU) Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO

Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Eine Außengastronomie von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr ist zulässig.

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

2.1 III + U Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. drei Vollgeschosse und Untergeschoss
GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,8
GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl: 3,0

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 abweichende Bauweise: Grenzbebauung zulässig
3.2 Baugrenze
3.3 Baulinie
3.4 g geschlossene Bauweise

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

6.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich, Erschließungsstraße
6.2 Straßenverkehrsfläche, öffentlich, verkehrsberuhigter Bereich, Platzraum, öffentliche Grünflächen hierin enthalten
6.3 Straßenverkehrsfläche, öffentlich, Gehweg
6.4 Straßenverkehrsfläche, private Erschließungsfläche
6.5 Straßenbegrenzungslinie
6.6 Einfahrtsbereich Tiefgarage

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Flächen zum Anpflanzen - gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit Rasenflächen, Staudenpflanzungen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen
9.2 Flächen zum Anpflanzen - intensive oder extensive Dachbegrünung
9.3 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung
Spielplatz Parkanlage

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

13.1 zu pflanzender Laubbaum in öffentlicher Grünfläche, Hochstamm 4xv, StU 20-25
13.2 zu pflanzender Laubbaum in privater Fläche, Hochstamm 3xv, StU 18-20
13.3 bestehender Laubaum, zu erhalten
13.4 zu rodender Baum
13.5 Sträucher in öffentlicher Grünfläche, zu erhalten

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

14.1 (D) Baudenkmal zu erhalten, Lage innerhalb des Platzraums veränderbar
14.2 (D) Bodendenkmal mit Aktennummer (nachrichtliche Übernahme laut BLfD, Geoportal Bayern 2018)

15. sonstige Planzeichen

15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungs- und Grünordnungsplan "Freiung Deckblatt 1"
15.2 TG Tiefgarage
15.3 Fassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen notwendig sind (siehe textliche Festsetzung 0.1.7.1)
15.4 Stützmauern
15.5 Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität (hier Trafostation)

PLANLICHE HINWEISE

16.1 4911 Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: digitale Flurkarte, 2020
16.2 6 m Vermaßung
16.3 Gebäudebestand
16.4 Abbruch baulicher Anlagen
16.5 443,75 Höhenlinien laut Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Geoportal 2020
16.6 Treppenanlagen, Planung lt. Objektentwurf
16.7 445,42 Höhenkoten, Bestand, gemäß Vermessung Sehlhoff GmbH vom 13.07.2017, geringfügige Lageungenauigkeit bis zu 5 cm aufgrund Vermessung in Gauss-Krüger-System
16.8 Baum im Umfeld
16.9 Einfriedungslinie, flächige Gehölzpflanzung zulässig, Höhe 1 bis 3 m (Schnitthecken)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Bebauung

0.1.1 Maß der baulichen Nutzung

0.1.1.1 In den Unter- und Erdgeschossen an der Straßenseite ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Private Stellplätze und Garagen sind nur in Form von Tiefgaragen zulässig.

0.1.1.2 Es gelten die Geschosszahl und die maximal zulässige Wandhöhe, bezogen auf die Bezugshöhe 445,42 müNN.

0.1.1.3 Überschreitungen der Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einem maximal zulässigen Höchstwert von 0,98 zulässig. In den Obergeschossen ist an den straßenabgewandten Seiten der Fassaden eine Überschreitung der Baugrenzen durch Überdachungen, Stege und Balkone bis 1,5 m über die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen zulässig. Zudem ist im II. und III. Geschoss ein Steg zwischen den drei Hauptbaukörpern zulässig.

0.1.1.4 Geländer an den Balkonen, Dachterassen und Stegen sind nur in durchlässiger, nicht massiver Bauweise zulässig. Diese werden bei den Wandhöhen nicht angerechnet.

0.1.2 Dachform

0.1.2.1 Als Dachform sind Flachdächer als Blechdächer, Gründächer bzw. Dachterrassen zulässig. Für Dachaufbauten, z.B. Aufzugschächte, ist eine Überschreitung der Wandhöhe bis zu 1,0 m zulässig.

0.1.3 Tiefgarage, Nebenanlagen

0.1.3.1 Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzen Flächen zulässig.

0.1.4 Einfriedungen

0.1.4.1 Einfriedungen sind zulässig als Maschendrahtzaun oder Metallzaun mit einer Höhe bis 1,2 m. Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig. Am Nordrand des Geltungsbereichs im Übergang zum Jahngarten sind Zäune zwingend beiderseits zu hinterpflanzen. Bezugshöhe ist straßenseitig die Oberkante der Erschließungsstraße, seitlich bzw. rückwärtig die Oberkante des Geländes (siehe planlicher Hinweis 16.7). Sockel sind nicht zulässig.

0.1.4.2 In den Hofbereichen sind im Nahbereich der Terrassen flächige Einbauten (einschließlich Sitzgelemente) und Hochbeete bis zu 0,8 m Höhe und einer Breite von mind. 2,0 m zulässig sowie flächige Gehölzpflanzungen (Schnitthecke) bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

0.1.5 Niederschlagswasser

0.1.5.1 Sämtliches im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu sammeln und an das öffentliche Kanalsystem (Mischwasserkanal) abzuleiten. Versiegelte Flächen sind zu minimieren.
Es erfolgt eine gedrosselte Einleitung über Retentionszisternen. Diese werden mit insgesamt 50 m³ dimensioniert.

0.1.5.2 Niederschlagswasser der öffentlichen Gehwege und Straßenflächen ist dem bestehenden Mischwasserkanalnetz zuzuführen.

0.1.6 Geländemodellierung

0.1.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Bezugshöhe ist straßenseitig die Oberkante der Erschließungsstraße, seitlich bzw. rückwärtig die Oberkante des Geländes. Am Nordrand der Gebäude im Übergang zum Jahngarten sind Abgrabungen bis zu 2,0 m zulässig. Hier sind auch Stützmauern bis 2,0 m Höhe zulässig, siehe Planzeichen 15.4.

0.1.7. Immissionsschutz

0.1.7.1 Solange die Mehlanlieferung für die auf Fl.Nr. 82 der Gemarkung Vilsbiburg ansässige Bäckerei über den Jahnweg erfolgt, sind die Grundrisse des Gebäudes neben der Entladestelle zwingend so zu organisieren, dass bei der mit Planzeichen 15.3 gekennzeichneten Fassade im ersten und zweiten Vollgeschoss keine Außenwandöffnung (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen. Festverglasungen sind zulässig.

0.2 Grünordnung

0.2.1 Baumstandorte und Bepflanzung

0.2.1.1 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte 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 Ersatzpflanzung wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart und der festgesetzten Qualität, z. B. Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm, an derselben Stelle nach zu pflanzen.

0.2.1.2 Die auf den unterbauten Bereichen zu pflanzenden Laubbaum-Hochstämme StU 18-20, siehe Planzeichen 13.2, sind im Kronenbereich (mind. 8 m²) mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit mind. 0,80 m Mächtigkeit zu versehen.

0.2.1.3 Flächen zum Anpflanzen auf unterbauten Bereichen (siehe planliche Festsetzung 9.2) sind mit einer Überdeckung (Kies / Substrat / Humus) von mindestens 0,3 m gemessen ab Oberkante Rohdecke auszuführen. Rasenflächen sind mit mindestens 0,4 m Überdeckung herzustellen.

0.2.1.4 Für Neu- und Nachpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Ziffer 0.2.2.1 zu verwenden.

0.2.2 Artenliste für Gehölzpflanzungen

0.2.2.1 Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

0.2.3 Dachbegrünung

0.2.3.1 Auf dem Untergeschoss bzw. der Tiefgarage sind in den mit Planzeichen 9.2 gekennzeichneten Bereichen gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit Rasenflächen, Staudenpflanzungen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen herzustellen.

0.2.4 öffentliche Grünflächen

0.2.4.1 Die mit Planzeichen 9.3 gekennzeichneten Flächen sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Rasen, Staudenpflanzung, Beete und Gehölzpflanzungen sowie naturnahe Wiesen) bzw. mit der Zweckbestimmung Spielplatz neu anzulegen. Der Spielplatzbereich ist mit mindestens 160 m² Fläche ist mit mindestens einer Sandspielfläche, einem ortsfesten Mehrzweckspielgerät und ortsfesten Sitzgelegenheiten auszustatten.

TEXTLICHE HINWEISE

0.3.1 Arbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen: Bei Erdarbeiten sowie Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Leitungen und Erdkabel einzuhalten.

0.3.2 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

0.3.3 Gehölzrodung
Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

0.3.4 Gründächer
Gründächer sind erwünscht.

0.3.5 Außengastronomie
Um sicherzustellen, dass die Außengastronomie die Tageszeiten gemäß Punkt 1.1 und die Nachtruhe ab 22.00 Uhr einhält,
– sind spätestens um 22.00 Uhr Musikdarbietungen zu beenden,
– ist spätestens um 21.30 Uhr die Verabreichung von Getränken und Speisen zu beenden und
– ist die Betriebszeit so zu beenden, dass der zurechenbare Straßenverkehr bis 22.00 Uhr abgewickelt ist.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	24.11.2020
Billigung Vorentwurf	22.03.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	03.05.2021 - 04.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	03.05.2021 - 04.06.2021
Behandlung der Bedenken und Anregungen	05.07.2021
Billigung Entwurf Auslegungsbeschluss	05.07.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	23.07.2021 - 24.08.2021
Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	23.07.2021 - 24.08.2021
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen	20.09.2021
Satzungsbeschluss	20.09.2021

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am ...22.09.2021... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.

Vilsbiburg, den ...22.09.2021... (Ausfertigung)

Sibylle Entwistle
1. Bürgermeisterin

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "FREIUNG DECKBLATT 1"

STADT VILSBIBURG LANDKREIS LANDSHUT REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

M 1 : 500

20. September 2021 Bearbeitung: Linke / Heß

LINKE + KERLING
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDLA
Papierersträße 16 84034 Landshut
Tel.: 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de

Planformat: 44,5 cm x 86,5 cm