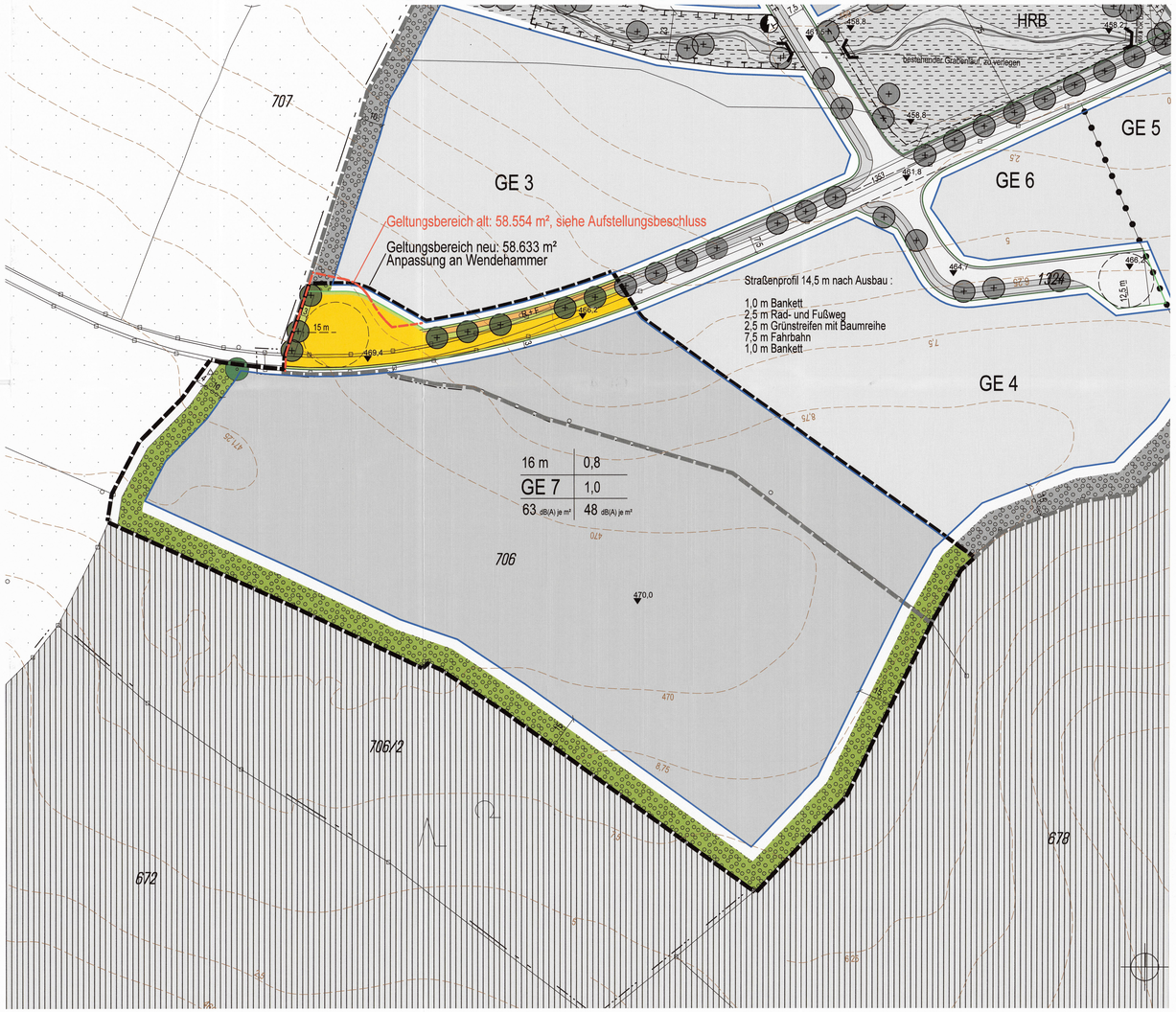
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET "BAUMGARTENSTRASSE ERWEITERUNG"
STADT VILSBIBURG



Präambel

Die Stadt Vilsbiburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und 4 und § 9 und § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) 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 Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) , der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und §§ 11, 18 und 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Im Gewerbegebiet werden Betriebe des isolierten Einzelhandels ausgeschlossen.
Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 sowie nach Nr. 2 kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke BauNVO unzulässig. Weiterhin sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gaststätten, reine Lagerplätze, Tankstellen und Waschplätze ausgeschlossen.

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

siehe Nutzungsschablone Ziffer 15.1

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

3.1 Baugrenze

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

6.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

6.2 R + F — Fuß- und Radweg, öffentlich, befestigt

6.3 private Verkehrs- und Erschließungsfläche einschließlich Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

6.4 Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)

9.1 öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün magere Grasfluren und Schotterrasen

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 Großbaum H 4xv STU 20 - 25 in öffentlichen Grünflächen

13.2 zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 18 - 20 in privaten Grünflächen

13.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Randeingrünung der Gewerbeparzellen

13.4 bestehende Gehölze zu erhalten

15. Sonstige Planzeichen

15.1

1	2
3	4
5	6

Nutzungsschablone
1. max. zulässige Wandhöhe*
2. max. zulässige Grundflächenzahl
3. Gebiet mit Nummerierung (so genanntes Quartier)
4. max. zulässige Geschossflächenzahl
5. Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 tags
6. Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 nachts

* Bezugshöhe = siehe Ziffer 16.6

15.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans

PLANLICHE HINWEISE

16.1 Flurstücksgrenzen und Flurnummern
Quelle: Digitale Flurkarte, Stand 2015

16.2 470 — Höhenlinien des ursprünglichen Geländes
Quelle: www.geoportal.bayern.de, Bayer. Vermessungsverwaltung 2015

16.3 Waldflächen im Umfeld

16.4 Ackerflächen im Umfeld

16.5 Gehölzbestand im Umfeld

16.6 470,0 — Höhen geplantes Gelände in müNN

16.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans "Baumgartenstraße" vom 27.10.2014

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Bebauung

0.1.1 Einfriedungen

0.1.1.1 Art und Ausführung: Als Farben der Metallzäune werden Grau- und Grüntöne vorgegeben. Die Zaunlinie ist an den Außengrenzen des Geltungsbereichs im Osten, Süden und Westen jeweils mind. 2 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu führen, nach Möglichkeit an der Innenseite der privaten Grünflächen beidseits hinterpflanzt.

0.1.1.2 Höhe des Zauns: max. 2 m (Bezugshöhe ist die Straßenoberkante bzw. bei straßenabgewandten Flächen das geplante Gelände, siehe Ziffer 16.6)

0.1.1.3 Sockel: unzulässig, Abstand 0,15 m von der Geländeoberfläche (Durchlässigkeit für Kleinsäuger)

0.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
Es gelten die maximal zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl der Nutzungsschablone (siehe Ziffer 15.1).
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 16 m talseitig für GE 7. Die maximale Firsthöhe darf 16 m nicht überschreiten. Bezugshöhe ist das geplante Gelände ü. N. N. (siehe Ziffer 16.6).
Die maximale Gebäudelänge wird im Gewerbegebiet auf 100 m begrenzt.

0.1.3 Dachform und Zulässigkeit von Photovoltaik-Anlagen
Als Dachformen sind Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen von 5-20 Grad sowie Flachdächer zulässig. Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nur nichtspiegelnd zulässig. Kupfer-, Zink- und Bleibedachungen sind nicht zulässig. Bei geneigten Dächern muss deren Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.
Das Errichten von Photovoltaik-Anlagen ist auf den Dachflächen zulässig. Die Oberkante der Photovoltaik-Anlage darf die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

0.1.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Fassaden am Gebäude mit einer max. Höhe von 4,0 m vorgesehen werden. Werbeanlagen mit blendenden Materialien sowie wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

0.1.5 Abstandsflächen
An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Grenzbebauung als abweichende Bauweise erlaubt, straßenseitig sind mindestens 3 m Abstandsfläche einzuhalten.

0.1.6 Dach- und Oberflächenwasser
Das Dach- und Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu sammeln und zwingend in geeigneten technischen Einrichtungen zurückzuhalten.

0.1.7 Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht näher als 2 m an die Grundstücksgrenzen heranreichen.

0.1.8 Immissionsschutz (Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12)

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. 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} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit *(6:00 bis 22:00 Uhr*)* noch während der Nachtzeit *(22:00 bis 6:00 Uhr*)* überschreiten:

* die Angaben der Uhrzeit zu den Tag- und Nachtzeiten sind nur zur Erläuterung für Laien und nicht Bestandteil der Festsetzung

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

Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	L_{EK},Tag	L_{EK},Nacht
GE 7: S_{EK} = 48.760 m²	63	48

S_{EK}: Emissionsbezugsfläche = überbaubare Fläche zuzüglich privater Verkehrs- und Erschließungsflächen einschließlich Verkehrsflächen

Die Einhaltung zulässiger Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbe- oder Industriegebietes.

0.2 Grünordnung

0.2.1 öffentliche Grünflächen
Die "öffentlichen Grünflächen - Straßenbegleitgrün" sind als magere Grasfluren und Schotterrasenflächen (siehe Ziffer 9.1) auszubilden.

0.2.2 Beläge
Die privaten Stellplätze sind als Pflaster herzustellen. Hiervon ausgenommen sind die Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung. Die Fahrgassen sind zu asphaltieren. Im Bereich der Baumstandorte (Ziffer 13.1 und 13.2) sind mind. 1,5 x 5,0 m große Pflanzflächen sicherzustellen (Schotterrasen, Rasen).

0.2.3 Gehölzpflanzungen
Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Ziffer 0.2.5 zu verwenden.
Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

0.2.4 private Grünflächen

0.2.4.1 Mindestens 20 % der privaten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen. Je 500 m² privater Grünfläche ist ein Großbaum H 4 x v StU 20-25, Arten siehe Ziffer 0.2.5 zu pflanzen. Je fünf Stellplätze ist zusätzlich ein Großbaum H 4 x v StU 20-25 nachzuweisen (Artenauswahl siehe Ziffer 0.2.5).

0.2.4.2 Die Rand-Eingrünung der Parzellen ist als flächige Gehölzpflanzung herzustellen (Ziffer 13.3). Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister 200/250 cm zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit mindestens 10 % Heistern anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m im Dreiecksverband.

0.2.5 Artenliste für Gehölzpflanzungen
Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

TEXTLICHE HINWEISE

0.3 Dachbegrünung

Geneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung können begrünt werden.
Begrünte Dächer können bis zu 50 % ihrer Fläche als private Grünfläche gewertet werden.

0.4 Freiflächengestaltungspläne

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Eingabeplanung eine qualifizierte Freiflächengestaltungsplanung im Genehmigungsverfahren eingefordert werden kann. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte sonstige Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

TEXTLICHE HINWEISE

0.5 Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des aus dem Gewerbegebiet abgeleiteten Oberflächenwassers in den Vorfluter ist im Rahmen der Erschließungsplanung die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

0.6 Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern
1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

0.7 externe Ausgleichsflächen

Nachdem der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht vollständig gedeckt werden kann, werden externe Ausgleichsflächen (gesamt 18.063 m²) auf den stadtseigenen Grundstücken erforderlich. Auf der Fl.Nr. 314 Gemarkung Tegernbach, Gemeinde Eggloofen (7.998 m², Anerkennungsfaktor 1,0) wird eine extensiv genutzte Feucht- / Nasswiese (G 222 mit vernässten Mulden) als Entwicklungsziel angestrebt. Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre. Auf der Fl.Nr. 10 Gemarkung Lichtenhaag, Gemeinde Gerzen (7.998 m², Anerkennungsfaktor 1,5) soll extensiv genutzes Grünland (G 214) entwickelt und Obstbaum-Hochstämme gepflanzt werden. Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre.

0.8 Immissionsschutz

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist dann für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

0.9 Abstandsflächen zu Waldflächen für Gebäude mit ständigem Aufenthalt

Für Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, sind die erforderlichen Abstände von mind. 25 m im Südwesten, an der Grenze zu Fl.Nr. 706/2 und von mind. 20 m Südosten, angrenzend an Fl.Nr. 678, zu beachten.

DB-1

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	27.04.2015	Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen	21.12.2015
Zustimmung Vorentwurf	15.06.2015	Satzungsbeschluss	21.12.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	29.07. bis 31.08.2015		
Frühzeitige Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	29.07. bis 31.08.2015		
Abwägung der Bedenken und Anregungen, Billigung Entwurf, Auslegungsbeschluss	21.09.2015		
öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	27.10.2015 bis 27.11.2015		
Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	27.10.2015 bis 27.11.2015		

Helmut Haider, 1. Bürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 04. MAI 2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.

Vilsbiburg, den 04. MAI 2016

Helmut Haider
1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET "BAUMGARTENSTRASSE ERWEITERUNG" STADT VILSBIBURG

DB-1

M 1 : 1.000

21.12.2015

LINKE + KERLING
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

Papiererstraße 16 84034 Landshut
Telefon 0871 / 273936 email: kerling-linke@t-online.de

Bearbeitung: Linke/Vogg/Zweckl Planformat: 112,0 x 54,7 cm