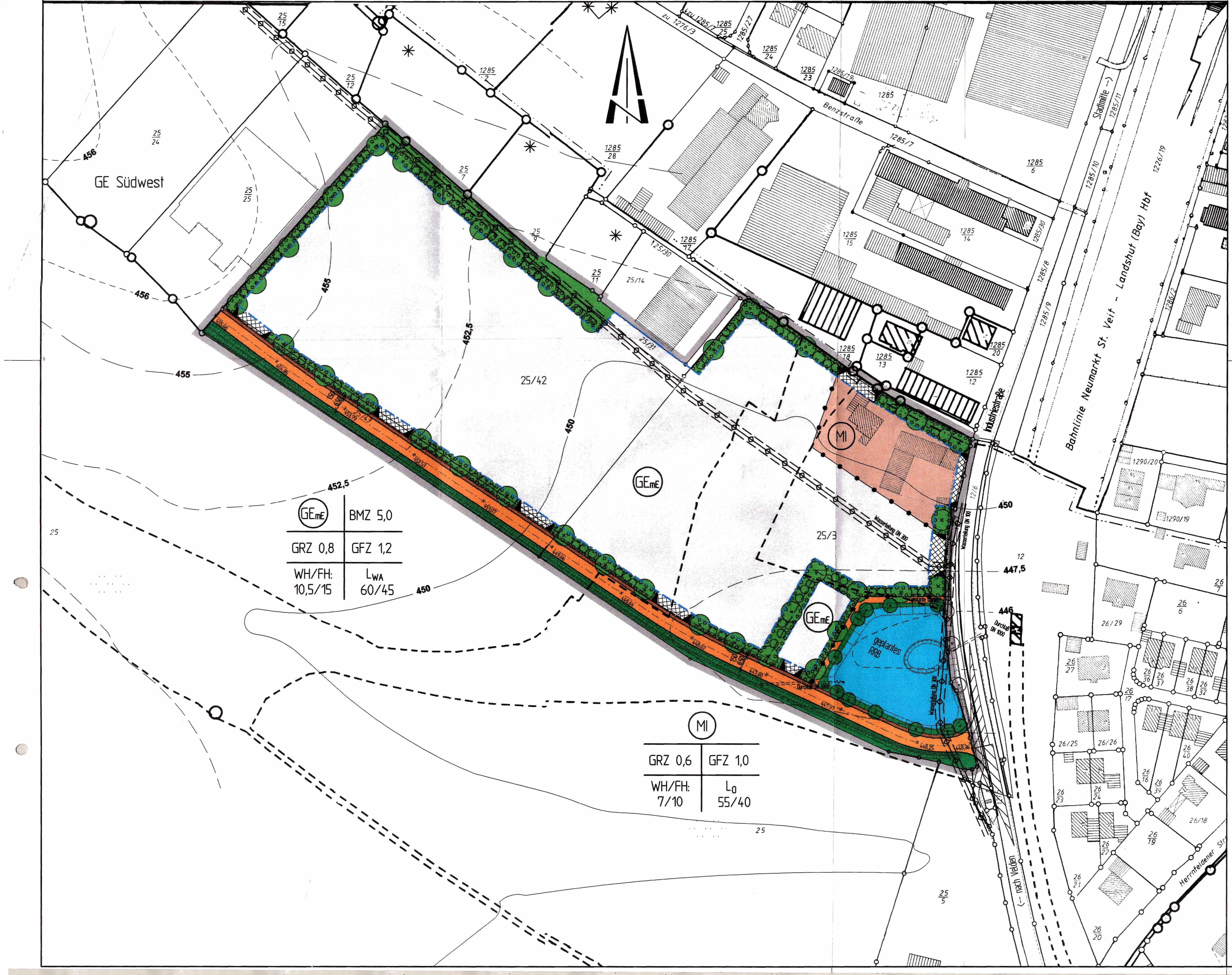
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"AN DER INDUSTRIESTRASSE" IN VILSBIBURG

M 1 : 1000



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.0 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 BauGB)

GEmE	BMZ 5,0
GRZ 0,8	GFZ 1,2
WH/FH 10,5/15	L_{WA} 60/45

3.0 Nutzungsschablone

3.1 Art der baulichen Nutzung

GEmE : Gewerbegebiet mit Einschränkung (§ 8 BauNVO)

MI: Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 / 0,8: max. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 19 BauNVO)

GFZ 1,0 / 1,2: max. Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)

BMZ 5,0: max. Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2, § 21 BauNVO)

WH 7,0 - 10,5: max. zulässige Wandhöhe in m (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

FH 10,0 - 15,0: max. zulässige Firsthöhe in m (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

3.3 Immissionsschutz

L_{WA} 60/45: Flächenbezogener Schalleistungspegel für Tag- u. Nachtzeiten in dB (A)/m2

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) für Gebäude

5.0 Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 öffentliche Straßenverkehrsflächen

5.3 öffentlicher Gehweg

5.4 Einfahrtsbereich

6.0 Grünflächen

6.1 Öffentliche Grünflächen mit Bepflanzung

6.2 Festgesetzte Baumpflanzung auf Privatbereich

6.3 Private Grünflächen
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

RRB 7.0 Wasserflächen, hier Regenrückhaltebecken

PLANLICHE HINWEISE

1.0 Bestehende Wasserleitung innerhalb mit Leitungsrechten belasteter Fläche

2.0 Bestehende Gebäude

25/3 3.0 Grundstücksgrenze mit Flurnummern

4.0 Böschungen

460 5.0 Höhenschichtlinien mit Angabe in m. ü. NN

6.0 Bebaubare Fläche Gewerbegebiet

7.0 Bebaubare Fläche Mischgebiet

✳ 8.0 Immissionsstandorte aus der schalltechnischen Untersuchung vom 02.12.1998

9.0 Teilung der Grundstücke

x 448,25 10.0 Geplante Straßenhöhe

11.0 Sichtdreieck

L_0 55/40 12.0 Immissionsschutz Mischgebiet
Informativer Orientierungswert in dB(A)/m2

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung:

- Gewerbegebiet mit Einschränkung gemäß § 8 BauNVO
- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.2 Nutzungsbeschränkung

Isolierte Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise können isolierte Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht zentrumsrelevanten Sortimenten zugelassen werden:
Baustoffe, Sanitär, Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badeinrichtung und -ausstattung, Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen, Holz, Türen, Fenster, Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, u.ä., Teppiche, Bodenbeläge, Herde, Öfen, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Möbel, Küchen, Büromöbel, Rasenmäher, Campingartikel, KFZ und Motorräder mit Zubehör, Boote und Zubehör.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (§ 16, 17, 19 BauNVO): Gewerbegebiet mit Einschränkung: maximal 0,8
  Mischgebiet: maximal 0,6
- Geschoßflächenzahl (§ 16, 17, 21 BauNVO): Gewerbegebiet mit Einschränkung: maximal 1,2
  Mischgebiet: maximal 1,0
- Baumassenzahl (§ 16, 17, 21 BauNVO): Gewerbegebiet mit Einschränkung: maximal 5,0

3.0 Gebäudehöhen (§ 16, 18 BauNVO)

Die zulässigen Wandhöhen sind auf der Talseite des Gebäudes ab den neu hergestellten Straßenoberkanten zu messen.
Technische Anlagen (z. B Kamine, Aufzugsschächte) und Hochregallager dürfen die Maximalhöhen ausnahmsweise überschreiten.

Zulässige Wandhöhen: Gewerbegebiet mit Einschränkung: maximal 10,50 m
Mischgebiet: maximal 7,0 m

Zulässige Firsthöhen: Gewerbegebiet mit Einschränkung: maximal 15 m
Mischgebiet: maximal 10,0 m

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen

- Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung. Die Baugrenzen gelten auch für Parkplätze und Lagerplätze. (§ 23 BauNVO)
- Die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung sind bei der Bebauung zu beachten. (Art.7, Abs. 1 BayBO)

5.0 Stellplätze

Auf dem Gewerbegebiet und Mischgebiet sind die nach Stellplatzverordnung der Stadt Vilsbiburg notwendigen Stellplätze zu schaffen.

6.0 Immissionsschutz (§ 1 Abs. 4, Satz 1, Nr. 2 BauNVO)

- Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte A-bewertete Schalleistung, tags oder nachts, den im Plan für die betreffende Teilfläche des Gebietes eingetragene immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} überschreitet,unzulässig. Im Mischgebiet ist der informative Orientierungswert L_0 zu beachten. (Siehe schalltechnische Untersuchung vom 02.12.1998)
- Bei Ansiedlung von Betrieben ist die Einhaltung o.a. Werte im Rahmen der Prüfung der Einzelbauvorhaben nachzuweisen. Die Nachweise, die nach der TA-Lärm unter Berücksichtigung der VB BImschG1 zu führen sind, müssen bei Baugenehmigungsverfahren den Bauantragsunterlagen beiliegen.
- Betriebsleiterwohnungen sind nur dann zulässig, wenn durch die Wohnnutzung keine zusätzlichen Einschränkungen der umliegenden Gewerbegebiete entstehen. Ein Nachweis dazu muß im Rahmen des Bauantrages vorgelegt werden.

7.0 Veränderung des Urgeländes

- Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind im Bereich von + 1,5 m und Abgrabungen in einem Bereich von - 1,5 m gegenüber dem vorhandenen Urgelände möglich.
- Urgeländeveränderungen sind in einem Bereich bis 3,0 m von der Grundstücksgrenze unzulässig. Ausnahme bildet der Bereich entlang der südlichen Erschließungsstraße. Hier darf das Gelände an die neue Höhenlage der gepl. Straße angepaßt werden.
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Diese dürfen nicht im Bereich der privaten Randeingrünung außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.

8.0 Festsetzungen zur Grünordnung

8.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

8.1.1 Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in max. 2,0 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

8.1.2 Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sollten mit Ausnahme der Straßen, Gehwege und aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, nach Möglichkeit mit un- oder teilversiegelnden Belägen befestigt werden.

8.1.3 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist pro 250 m2 nicht überbauter Fläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.
Zur Gehölzauswahl siehe Festsetzungen in Pkt. 8.2.7

8.1.4 Freiflächengestaltungspläne

Zur Umsetzung der vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen auf privaten Flächen sowie generell einer qualitativen Durchgrünung, Eingrünung und Gestaltung des Baugebiets sind Freiflächengestaltungspläne als Bestandteil des Bauantrags den Genehmigungsbehörden vorzulegen. Erforderlich sind Angaben über die geplanten Pflanzungen, Pflanzarten, Pflanzgrößen und -qualitäten, Belagsarten, Stellplätze und sonstige Nutzungen der Freiflächen sowie Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und Rückhaltung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers.

8.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

8.2.1 Begrünung von Stellplätzen

Stellplätze sind durch Baumpflanzungen und trennenden Grünstreifen zu gliedern. Je 10 PKW-Stellplätze ist mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.
Diese können bei den unter 8.1.3 genannten Mindestpflanzungen angerechnet werden.

8.2.2 Pflanzung einer Allee

Auf den privaten Grünstreifen entlang der Haupterschließungsstraße sind Bäume der 1. Wuchsordnung nach Pflanzgebotsliste gemäß der Plandarstellung zu pflanzen.

8.2.3 Begrünung der privaten Grünflächen in den Grundstücksrandbereichen

Die privaten Grünstreifen in den Randbereichen der Parzellen sind auf mindestens 50% der planlich dargestellten Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern der Gehölzauswahlliste zu bepflanzen.

8.2.4 Ausbildung und Begrünung des Regenrückhaltebeckens

Das im Geltungsbereich liegende Regenrückhaltebecken ist naturnah auszubilden und gemäß der Plandarstellung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

8.2.5 Begrünung von Wandflächen

Großflächige, ungegliederte Fassaden ohne Öffnungen sollten mit Kletter- und Schlingpflanzen begrünt werden. Geeignete Arten sind:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosa spec.	Kletterrosen (für niedrige Gebädue)

8.2.6 Zeitpunkt der Pflanzung und Umsetzung der Randeingrünung des Baugebiets

Die privaten Grünflächen sind in der Pflanzperiode, die dem Beginn der Gebäudenutzung folgt, entsprechend den textlichen und planlichen Festsetzungen zu begrünen.

8.2.7 Pflanzgebotsliste und Mindestpflanzqualitäten

Alle planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen sowie alle Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen des Baugebietes sind ausschließlich mit den nachfolgend aufgeführten heimischen und standortgerechten Gehölzarten durchzuführen.

Bäume - 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Bäume - 2. Wuchsordung (kleinere Bäume)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

evtl. am Regenrückhaltebecken zusätzlich:

Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume: - Baumreihen im öffentlichen oder öffentlich wirksamen Bereich: H 3 x v. m. B. 16-18 cm (1. Wuchsordnung) bzw. 14-16 cm (2. Wuchsordnung) Stammumfang
- in geschlossenen Pflanzungen: Hei. 2 x v.o.B. 100-125 cm

Sträucher: Str. 2 x v.o.B. 60-100 cm

9.0 Oberflächenwasser

Für das nicht verunreinigte Regenwasser ist eine zentrale Rückhaltemöglichkeit an der südöstlichen Grenze des Gewerbegebietes (siehe Planeintrag) zu schaffen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 Abs. 1, Nr. 1 BayBO)

1.0 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind durch bauliche Elemente zu gliedern. Niedrige Gebäude und Parkhäuser mit einer Wandhöhe bis 6,0 m können auch durch Fassadenbegrünung und vorgesetzter Bepflanzung gestaltet werden.

2.0 Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel-, Pult-, Flach-, und Sheddächer mit Eindeckungen aus Ziegel, Glas Beton, Metall, Kunststoff und Bitumenbahnen. Dachbegrünungen sind ebenfalls zugelassen und werden besonders für Flachdächer empfohlen.

3.0 Werbeanlagen

Für das Errichten oder Anbringen von Werbeanlagen gelten die Bestimmungen der Werbeanlagenverordnung der Stadt Vilsbiburg. Die Genehmigung ist separat zu beantragen.

4.0 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen aus Maschendraht oder Stahlkonstruktion mit einer Höhe bis 2,00 m.

III. Hinweise

1.0 Altlasten (§ 9 Abs. 5, BauGB)

Auf dem Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten unbekannte Kontaminationsherde berührt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die zuständigen Behörden davon in Kenntnis zu setzen.

2.0 Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, BauGB)

Auf der Fläche des geplanten Gewerbegebietes und Mischgebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Funde sind der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.0 Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit allen Versorgungsunternehmern abzustimmen.

4.0 Regenerative Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien (z.B. Solarenergie, Erdwärme) ist anzustreben.

5.0 Regenwassernutzung

Die Versickerung von unverschmutzten Oberflächenwasser oder eine Regenwassernutzung zur Bewässerung der Außenanlagen ist anzustreben.

6.0 Unfallverhütungsvorschriften

Auf die Einhaltung geltender Unfallverhütungsvorschriften, auch für die Bauausführung, wird hingewiesen.

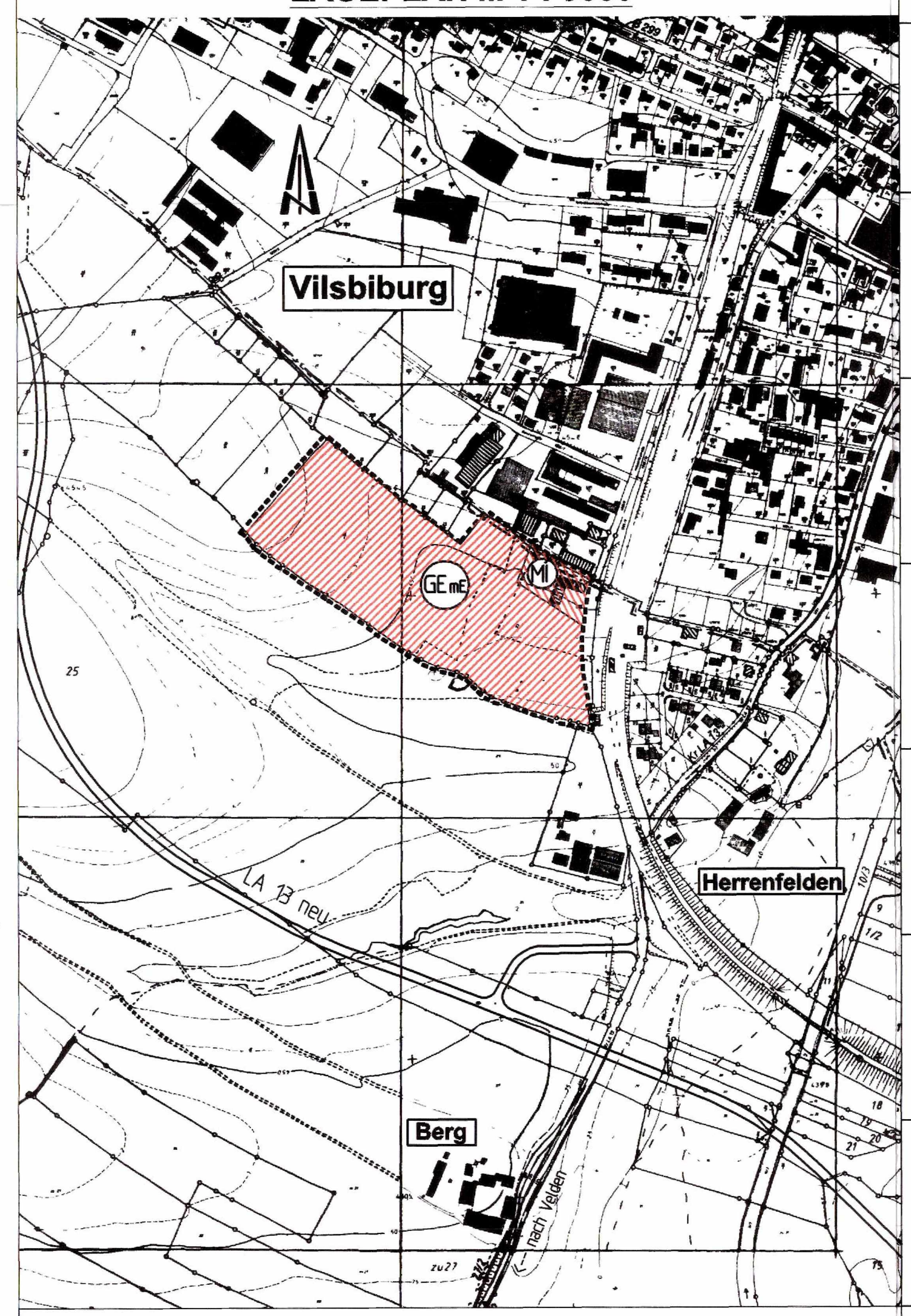
7.0 Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen und zu Grenzen

- Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen und zum Fahrbahnrand zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.
- Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.
- Bei Pflanzungen im Trassen- und Schutzbereich von Freileitungen sind die Bestimmungen der VDE 0100 zu beachten. Der unmittelbare Trassenbereich ist nach Möglichkeit in einer Breite von 3,0 m von Pflanzungen freizuhalten.
- Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47 - 50, zu beachten.

8.0 Verkehrssicherheit

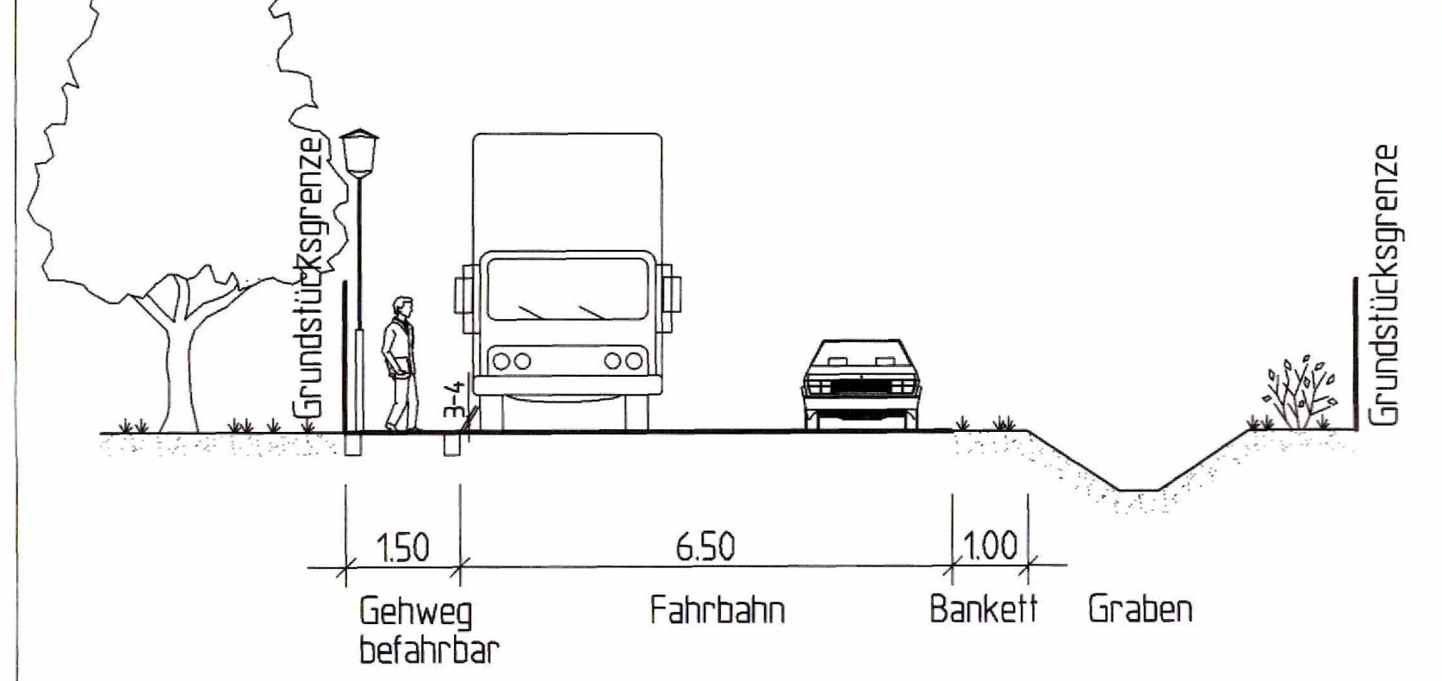
Beleuchtungsanlagen und Außenwerbeanlagen müssen so installiert werden, daß der Verkehr auf den angrenzenden Straßen und der Bahnlinie Landshut - Neumarkt St. Veit nicht geblendet oder irritiert wird.

LAGEPLAN M 1 : 5000



REGELQUERSCHNITT M 1 : 100

Regelquerschnitt Erschließungsstraße



VERFAHRENSHINWEISE

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"An der Industriestraße"

Stadt	**Vilsbiburg**	**Satzungsfertigung**
Landkreis	**Landshut**	
Reg. Bezirk	**Niederbayern**	**18. Dez. 2000**

1. Aufstellungsbeschluß:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.05.00 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "An der Industriestraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde mit Bekanntmachung vom 05.07.00 ortsüblich bekanntgemacht.

Vilsbiburg, den 18. 01. 01

Haider, 1. Bürgermeister

2. Fachstellenanhörung:

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "An der Industriestraße" i. d. Fassung vom 24.07.00 mit Anschreiben vom 01.08.00 übersandt und eine angemessene Frist bis 04.09.00 zur Äußerung gesetzt.

Vilsbiburg, den 18. 01. 01

Haider, 1. Bürgermeister

3. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "An der Industriestraße" i. d. F. vom 24.07.00 hat in der Zeit vom 02.08.00 bis 23.08.00 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 02.08.00, ortsüblich bekanntgemacht am 02.08.00, hingewiesen.

Vilsbiburg, den 18. 01. 01

Haider, 1. Bürgermeister

4. Auslegung:

Der vom Stadtrat am 16.10.00 gebilligte Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "An der Industriestraße" i. d. F. vom 25.10.00 wurde mit Erläuterungsbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.00 bis 27.11.00 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der der Auslegung wurden am 18.10.00 ortsüblich bekanntgemacht.

Vilsbiburg, den 18. 01. 01

Haider, 1. Bürgermeister

5. Satzungsbeschluß:

Die Stadt VILSBIBURG hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.12.00 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Industriestraße" mit Begründung i. d. F. vom 18.12.00 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Vilsbiburg, den 19. 01. 01

Haider, 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten und Ausfertigung:

Der Beschluß des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "An der Industriestraße" als Satzung durch den Stadtrat wurde am 22.1.2001 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungs- und Grünordnungsplan rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Industriestraße" mit Begründung i.d.F. vom 18.12.2000 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Vilsbiburg, den 22. 01. 01

Haider, 1. Bürgermeister

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"An der Industriestraße"

in Vilsbiburg

Stadt Vilsbiburg

Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern

Präambel:

Die Stadt Vilsbiburg, Landkreis Landshut, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Änderung	Nr.:	Datum:	Name:

BAUER
Landshut
BERATENDE INGENIEURE GmbH

Liebigstraße 3
84030 Landshut
Tel.: 0871/97393-0
Fax: 0871/97393-10

Maßstab:		
1:100, 1:1.000; 1:5.000	Vorentwurf: 24. Juli 2000 Entwurf: 25 Okt. 2000 Satzungsfertigung: 18. Dez. 2000	Landshut, 18. Dez. 2000