

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET RIEDER IM FELD STADT VILSBIBURG

Platzebene

Die Stadt Vilsbiburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und 4 und § 9 und § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - die folgenden Bestimmungen zum Zweck der Ausführung des Bebauungsplans. Die Bestimmungen des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) und Art. 23 der Grundgesetzänderung für den Freistaat Bayern - GG - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 736), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 386) sowie Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Verordnung - BayVO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.03.2007 (GVBl. S. 388), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und § 1 Nr. 4 F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch das Nutzungsvereinigungs - BauNVO - i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und §§ 11, 18 und 21 BNatSchG dienen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 - 1.1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO im Gewerbegebiet werden Betriebe des isolierten Einzelhandels ausgeschlossen. In dem Gewerbegebiet sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 sowie im Gewerbegebiet kulturelle und soziale Zwecke BauNVO unzulässig. Die Nutzung des Gewerbegebietes ist auf die Herstellung und den Verkauf von reinen Lagerplätzen, Tankstellen und Wärschplätze ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB § 16 BauGB)
 - siehe Nutzungsstabnabe Ziffer 15.1
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 2 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- 3.1
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche: öffentlich
- 6.1 Fuß- und Radweg: öffentlich, befestigt
- 6.2 private Verkehrs- und Erschließungsfläche einschließlich Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- 6.3 Straßenbegrenzungslinie
- 6.5 anbaufreie Zone entlang B 299 (20 m)
- 6.6

- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
 - magere Grasflächen und Schotterrasen
 - öffentliche Grünflächen - extensive Wiesen, Gras- und Hochstaudenfluren
- 9.1 öffentliche Grünfläche - Rand-Eingrünung
- 9.2 flächige Gehölzplantagen
- 9.3 private Grünfläche - Rand-Eingrünung
- 9.4 flächige Gehölzplantagen
- 9.5 private Grünfläche - Parkanlage

- 13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 8 Abs. 1 Nr. 20 und 26 BauGB)
 - zu offener Größbaum H < 4x STU 20 - 25
 - Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 18 BauGB)
- 13.1
- 13.2

- 15. Sonstige Planzeichen
 - 1 max. zulässige Wandhöhe über geplanten Gelände (473,00 mÜNN)
 - 2 max. zulässige Grundflächenzahl
 - 3 Gebiet mit Nummerierung (so genanntes Quartier)
 - 4
 - 5 Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 tags
 - 6 Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 nachts
- 15.1
- 15.2
- 15.3
- 15.4
- 15.5 festgesetzte Höhen geplantes Gelände und Sichtschutzwall
- 15.6 Abgrabungen flächig mit bis zu 1,0 m unter Geländeoberkante
- 15.7 Lage der Schnittachse
- 15.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- 15.9 Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na = Nebenanlage, Fristhöhe bis max. 3 m)

- 16.1
- 16.2
- 16.3
- 16.4
- 16.5
- 16.6
- 16.7
- 16.8

PLANLICHE HINWEISE

- 16.1 Flurstücksgrenzen und Flurstummern Quelle: Digitale Flurkarte, Stand 2012
- 16.2 Höhenlinien ursprüngliches Gelände innerhalb des Geltungsbereiches laut Aufmaß von B. Sahrhoff, vom 26.02.2014
- 16.3 Höhenlinien ursprüngliches Gelände außerhalb des Geltungsbereiches Quelle: www.geoportal.bayern.de, Bayer. Vermessungsverwaltung 2012
- 16.4 Ackerflächen im Umfeld
- 16.5 Grünland im Umfeld
- 16.6 Bäume und Gehölzbestand im Umfeld
- 16.7 110 kV-Freileitung der Bayerwerk AG, Maststandorte laut Aufmaß vom 28.02.2014 mit geltender Baubeschränkungszone und Schutzzone, rechnerische Übername
- 16.8 Mittelspannungskabel / Niederspannungskabel der Bayerwerk AG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Bebauung
- 0.1.1 Einfriedungen
- 0.1.1.1 Metallzäune in Grau- und Grüntönen. Die Zäunlinie ist an den Außengrenzen des Geltungsbereichs im Osten, Süden und Westen jeweils mind. 2 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu führen. Die Zäunlinie verläuft an der Innenseite der privaten Grundstücksbegrenzungslinie.
- 0.1.1.2 Höhe des Zauns: max. 2 m (Zaunhöhe ist das geplante Gelände, siehe Ziffer 15.5)
- 0.1.1.3 Socket (Durchlässigkeit für Kleinstkugeln)
- 0.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die maximal zulässige Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl der Nutzungsstabnabe (siehe Ziffer 15.1). Die maximale zulässige Wandhöhe beträgt 10,5 m GE 1, 9 m im GE 2a und 5 m im GE 2b. Die maximale zulässige Grundflächenzahl beträgt 1,0 und die maximale zulässige Geschosflächenzahl beträgt 1,0. Die maximale Gebäuhöhe 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. Kupfer-, Zink- und Bleibedeckungen sind nicht zulässig. Bei geneigten Dächern muss deren Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Das Erreichen 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. Freistehende Werbeanlagen im Gewerbegebiet sind unzulässig. Werbeanlagen für mobile Werbeflächen sind nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unzulässig. Werbeanlagen oder sonstige Hinweisgeber sind gemäß § 9 Abs. 6 FSG bzw. Art. 23 BayStMG innerhalb der Anbauverbote unzulässig. Außenhalb der Anbauverbotezone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 SVO L.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

- 0.1.5 Abstandsflächen

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

- 0.1.6 Geländemodellierung

Abgrabungen sind im gekennzeichneten Bereich (siehe Ziffer 15.6) bis 1,0 m unter Geländeoberkante zulässig. Aufschüttungen sind mit Planzeichen 15.4 gekennzeichnet. Weiterhin sind Aufschüttungen im Geltungsbereich außerhalb des Abgrabungsbereiches (Planzeichen 15.6) bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

- 0.1.7 Dach- und Oberflächenwasser

Das Dach- und Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstückflächen zu sammeln und zwangsläufig in geeigneten technischen Einrichtungen zurückzuführen.

- 0.1.8 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 nachbarliche Emissionskontingente im Sinne von Nr. 4, 3, der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (7.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

- 0.2 Verfahrensvermerke

Nachdem der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, wird ein Großteil des Ausgleichsbedarfs (1.962 m²) an externen Ausgleichsflächen gedeckt. 4.549 m² zuweisen. Hier wird als Entwicklungsziele ein Lebensraumkomplex aus extensivem Grünland und Streuobstwiese vorgesehen (Anerkennungsfaktor 1.5). Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre.

- 0.3 externe Ausgleichsflächen

Nachdem der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, wird ein Großteil des Ausgleichsbedarfs (1.962 m²) an externen Ausgleichsflächen gedeckt. 4.549 m² zuweisen. Hier wird als Entwicklungsziele ein Lebensraumkomplex aus extensivem Grünland und Streuobstwiese vorgesehen (Anerkennungsfaktor 1.5). Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre.

TEXTLICHE HINWEISE

- 0.3 Dachbegrenzung

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

- 0.4 Freiflächengestaltungslinie

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Eingabeplanung eine qualifizierte Freiflächengestaltungslinie erarbeitet wurde. Diese Gestaltungslinie ist in der Freiflächengestaltungslinie festgelegt und ist im Rahmen dieses Bebauungsplans nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

- 0.5 Wasserwirtschaft

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

- 0.6 Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Im Geltungsbereich ist für Grabungen eine Bodenkundliche Untersuchung (Moor-, Keramik-, Metall- oder Knochensuche) anzuordnen, so ist dies ungehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

- 0.7 externe Ausgleichsflächen

Nachdem der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, wird ein Großteil des Ausgleichsbedarfs (1.962 m²) an externen Ausgleichsflächen gedeckt. 4.549 m² zuweisen. Hier wird als Entwicklungsziele ein Lebensraumkomplex aus extensivem Grünland und Streuobstwiese vorgesehen (Anerkennungsfaktor 1.5). Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre.

- 0.8 Immissionschutz

Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVOV abzusimmen.

- 0.9 Schutzstreifen Hochspannungseleitung

Innerhalb der Schutzstreifen sind die entsprechenden Sicherheitsvorschriften für Krane und andere Baumaschinen zu beachten. Dies ist bei der Materialwahl und Bauweise der Gebäude zu beachten.

- 0.10 Verfahrensvermerke

Nachdem der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, wird ein Großteil des Ausgleichsbedarfs (1.962 m²) an externen Ausgleichsflächen gedeckt. 4.549 m² zuweisen. Hier wird als Entwicklungsziele ein Lebensraumkomplex aus extensivem Grünland und Streuobstwiese vorgesehen (Anerkennungsfaktor 1.5). Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre.

- 0.11 Verfahrensvermerke

Nachdem der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, wird ein Großteil des Ausgleichsbedarfs (1.962 m²) an externen Ausgleichsflächen gedeckt. 4.549 m² zuweisen. Hier wird als Entwicklungsziele ein Lebensraumkomplex aus extensivem Grünland und Streuobstwiese vorgesehen (Anerkennungsfaktor 1.5). Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGBEIT RIEDER IM FELD STADT VILSBIBURG

- 0.3 Dachbegrenzung

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

- 0.4 Freiflächengestaltungslinie

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Eingabeplanung eine qualifizierte Freiflächengestaltungslinie erarbeitet wurde. Diese Gestaltungslinie ist in der Freiflächengestaltungslinie festgelegt und ist im Rahmen dieses Bebauungsplans nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

- 0.5 Wasserwirtschaft

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

- 0.6 Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Im Geltungsbereich ist für Grabungen eine Bodenkundliche Untersuchung (Moor-, Keramik-, Metall- oder Knochensuche) anzuordnen, so ist dies ungehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

- 0.7 externe Ausgleichsflächen

Nachdem der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, wird ein Großteil des Ausgleichsbedarfs (1.962 m²) an externen Ausgleichsflächen gedeckt. 4.549 m² zuweisen. Hier wird als Entwicklungsziele ein Lebensraumkomplex aus extensivem Grünland und Streuobstwiese vorgesehen (Anerkennungsfaktor 1.5). Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre.

- 0.8 Immissionschutz

Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVOV abzusimmen.

- 0.9 Schutzstreifen Hochspannungseleitung

Innerhalb der Schutzstreifen sind die entsprechenden Sicherheitsvorschriften für Krane und andere Baumaschinen zu beachten. Dies ist bei der Materialwahl und Bauweise der Gebäude zu beachten.

- 0.10 Verfahrensvermerke

Nachdem der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, wird ein Großteil des Ausgleichsbedarfs (1.962 m²) an externen Ausgleichsflächen gedeckt. 4.549 m² zuweisen. Hier wird als Entwicklungsziele ein Lebensraumkomplex aus extensivem Grünland und Streuobstwiese vorgesehen (Anerkennungsfaktor 1.5). Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre.

- 0.11 Verfahrensvermerke

Nachdem der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, wird ein Großteil des Ausgleichsbedarfs (1.962 m²) an externen Ausgleichsflächen gedeckt. 4.549 m² zuweisen. Hier wird als Entwicklungsziele ein Lebensraumkomplex aus extensivem Grünland und Streuobstwiese vorgesehen (Anerkennungsfaktor 1.5). Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre.

LINKER + KERLING
STADTPLANER UND UMSCHAFFUNGSTECHNIKER GbR
Papierstraße 16 84034 Landshut
Telefon 0871 7273936 email kerling-linker@online.de
Bebauungs- und Grünordnungsplanung

M 1 : 1.000
27.10.2014

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGBEIT RIEDER IM FELD STADT VILSBIBURG

Verfahrensbefehl
Helmuth Haider, 1. Bürgermeister
18.02.2013
19.05.2014
04.08.2014
05.09.2014 - 06.10.2014
05.09.2014 - 06.10.2014
27.10.2014

Salzungsbeschluss
Helmuth Haider, 1. Bürgermeister
18.02.2013
19.05.2014
04.08.2014
05.09.2014 - 04.07.2014
04.07.2014
16.02.2014

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 04.08.2014 erlassen, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist er öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.

Abwägung der Bedenken und Anregungen, 04.08.2014
Auslegungsbeschluss, 05.09.2014 - 06.10.2014
öffentliche Auslegung, 05.09.2014 - 06.10.2014
Fachstellenbeurteilung (§ 4 Abs. 2 BauGB), 05.09.2014 - 06.10.2014
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen, 27.10.2014

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 04.08.2014 erlassen, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist er öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.

Abwägung der Bedenken und Anregungen, 04.08.2014
Auslegungsbeschluss, 05.09.2014 - 06.10.2014
öffentliche Auslegung, 05.09.2014 - 06.10.2014
Fachstellenbeurteilung (§ 4 Abs. 2 BauGB), 05.09.2014 - 06.10.2014
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen, 27.10.2014

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 04.08.2014 erlassen, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist er öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.

Abwägung der Bedenken und Anregungen, 04.08.2014
Auslegungsbeschluss, 05.09.2014 - 06.10.2014
öffentliche Auslegung, 05.09.2014 - 06.10.2014
Fachstellenbeurteilung (§ 4 Abs. 2 BauGB), 05.09.2014 - 06.10.2014
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen, 27.10.2014

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 04.08.2014 erlassen, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist er öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.

Abwägung der Bedenken und Anregungen, 04.08.2014
Auslegungsbeschluss, 05.09.2014 - 06.10.2014
öffentliche Auslegung, 05.09.2014 - 06.10.2014
Fachstellenbeurteilung (§ 4 Abs. 2 BauGB), 05.09.2014 - 06.10.2014
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen, 27.10.2014

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 04.08.2014 erlassen, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist er öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.