# BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET WEST

## MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

# STADT VILSBIBURG

## DECKBLATT NR.2

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
1.2 SO Sondergebiet nach § 11 Bau NVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(siehe Nutzungsschablone Punkt 15.17)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen
6.1 Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg) öffentliche Erschließungsflächen
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.3 Bereiche für mögliche Ein-bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
6.4 Zur inneren Erschließung des Gewerbegebietes sind bei Bedarf Stichstraßen mit Wendehammer anzulegen, wenn beim Verkauf Hinterliegergrundstücke entstehen. Die Wendehammerform mit den erforderlichen Abmessungen ist unter 10.7 textliche Hinweise dargestellt.
6.5 private Erschließungsflächen

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
8.1 Wasserleitung NW 300
8.2 20-KV-Freileitung (OBAG)
8.3 20-kV- Erdkabel (OBAG), geplant

9. Grünflächen
9.1 private Grünflächen - Randeingrünung
9.2 öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün
9.3 öffentliche Grünflächen - interner Grünzug

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
10.1 RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
10.2 Zweckbestimmung: offenes Gerinne zur Regenwasseraufnahme

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
13.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
13.2 zu erhaltender Baumbestand
zu entfernender Baumbestand
zu pflanzende Bäume, frei wählbarer Standort Pflanzqualität: STU 16-18 cm
zu pflanzende Bäume, standortgebunden Pflanzqualität STU 16-18

15. Sonstige Planzeichen
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
15.15 Sichtdreiecke, innerhalb dieser Flächen darf die Sicht ab 0,6 m OK Straße durch nichts behindert werden (Annäherungssicht).
15.16 Anbauverbotszone
15.17 Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| Nutzungsart (vgl. textliche Festsetzungen unter Punkt 1) | Baumassenzahl (8,0) |
| zulässige Wandhöhe (vgl. textl. Festsetzung Punkt 3.1) | zulässige Firsthöhe (vgl. textl. Festsetzung Punkt 3.1) (12,5 / 16,0) |
| Grundflächenzahl (GRZ) (0,8) | Geschossflächenzahl (GFZ) (GE / 2,0) |
| max. flächenbez. Schalleistungspegel (Tagwert) (65 / 50) | Maximalwerte der flächenbezogenen Schalleistungspegel für die betreffende Teilfläche (Nachtwert) |
| max. Abgrabung (vgl. textl. Festsetzung Punkt 3.2) (2,5) | max. Aufschüttung (vgl. textl. Festsetzung Punkt 3.2) (2,5) |

## PLANLICHE HINWEISE

16.1 Flurstücksgrenze
16.2 1360 Flurstücksnummern
16.3 Straßen und Wege
16.4 460 Höhenlinien des ursprünglichen Geländes, 0,5 m-Schritte
16.5 Böschungen
16.6 Gebäudebestand
16.7 TS Trafostation

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, gegliedert in GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4
1.2 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Fachmarktzentrum für Einzelhandel, Gesamtverkaufsfläche 3.450 m², davon entfallen auf :

| | |
|---|---|
| Lebensmittelverbrauchermarkt | 1900 qm Verkaufsfläche |
| Textilfachmarkt | 700 qm Verkaufsfläche |
| Farben, Tapeten, Bodenbeläge | 220 qm Verkaufsfläche |
| Autozubehör | 250 qm Verkaufsfläche |
| Ausnahmsweise zulässig Drogeriemarkt bis | 580 qm Verkaufsfläche. |

Anlagen für sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

Innerhalb der Verkaufsfläche sind 15 % Randsortimente zulässig.
Zudem sind ausnahmsweise zulässig: Isolierte Einzelhandelsbetriebe (keine großflächigen Betriebe) entsprechend Punkt 1.3, Satz 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (nicht zentumsrelevate Sortimente), soweit die Raumverträglichkeit nachgewiesen und gegeben ist.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3 Im gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme des Sondergebietes (Punkt 1.2) gilt:

Isolierte Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können isolierte Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht zentrumsrelevanten Sortimenten zugelassen werden:

Baustoffe, Bau- und Heimwerkerbedarf, Eisenwaren, Werkzeuge, Küchen- und Badeinrichtungen, Pflanzen- und Gartenartikel, Wand-, Bodenbeläge und Teppiche, Herde, Öfen, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse, Möbel, Campingartikel, Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 GRZ, GFZ, BMZ (siehe Nutzungsschablone Panzeichen Ziff. 15.17)
Die GRZ beträgt für alle Baukörper maximal 0,8.
Die Abstandsflächenbestimmungen der BayBO sind zu beachten.

3. Baugestaltung
3.1 Dachgestaltung

Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach, Sheddach, Zeltdach, Membrandach
Zulässige Wandhöhen und Firsthöhen über künstlichem Gelände
talseitig gemessen sind in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichen Ziff. 15.17) definiert.
Überschreitungen der Wandhöhe für turmartige Gebäudeteile können ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2 Geländegestaltung

Aufschüttungen (AS) und Abgrabungen (AG) über gewachsenem (vermessenem) Gelände sind in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichen Ziff. 15.17) definiert.
Geländeveränderungen unter 3,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze sind unzulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

4. Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der städtischen Satzung auszuführen.

5. Einfriedungen

Eine Einfriedung der Grundstücksgrenzen mit einem verzinkten Maschendrahtzaun mit Stahlrohr- oder T-Eisensäulen ist zulässig.
Die Einfahrtstore sind der Einfriedung anzupassen.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind entsprechend der städtischen Satzung auszuführen.

7.0 Grünordnung
7.1 Öffentliche Grünflächen - interner Grünzug

Zwischen den Gewerbegebietsparzellen GE 2 und GE 3 wird ein sich von West nach Ost verjüngender 5-10 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt.
Dieser ist mit einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke aus heimischen Gehölzen (Stiel-Eiche, Vogel-Kirsche, Wildobst, Schlehe, Liguster, Heckenkirsche, Hasel, Hartriegel, Pflanzqualität: Hei 2 x v., 200-250 cm sowie v. Sträucher, mind. 3 Triebe, 60-100 cm) zu bepflanzen, Pflanzung im Dreiecksverband 1,5 x 1,5 m.
Der Regelschnitt M 1:100 ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung bei.

7.2 Private Grünflächen - Baumgräben zur Gründgliederung der Stellflächen

Für die Gewerbegebietsparzelle GE 3 ist mit dem Eingabeplan ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen in dem u.a. folgende Voraussetzungen eingehalten werden:
- Nachweis von mind. 2 Baumgräben mit jeweils 5 m Breite, gesamt mind. 520 m²
- Pflanzung von Großbäumen H STU 18 - 20 cm, Fraxinus excelsior mit maximal 10 m Abstand in der Reihe
- Anordnung der Baumgräben radial zur Erschließungsachse am Ostrand

7.3 Private Grünflächen am West- und Südrand

In den privaten Grünflächen sind in Ausnahmefällen dann Stellplätze zulässig, wenn an anderer Stelle des Baugrundstücks bereits 20% der Grundstücksfläche als private Grünfläche nachgewiesen werden.

7.4 Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.
7.5 Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten und während der Bauzeit durch Sicherheitsmaßnahmen zu schützen.
7.6 Zum jeweiligen Bauantrag im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Gestaltung der Freiflächen entsprechend der obigen Vorgaben regelt.
Die gestalteten Flächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen.
Zur Durchgrünung sind folgende Baumpflanzungen vorzunehmen:
Bei Stellplätzen ist zur Beschattung mind. pro 10 PKW ein Großbaum (STU 14 - 16 cm, Baumscheibe 2 x 2 m, lt. Artenliste, textlicher Hinweis Punkt 10.1) zu pflanzen, vor Beschädigung dauerhaft zu schützen und zu erhalten.
7.7 Geschlossene Fassadenteile sind durch geeignete Maßnahmen (Kletterpflanzen lt. Artenliste) zu begrünen. Die Bepflanzung ist in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen auszuführen.
7.8 Bei Geländeveränderungen ist der Oberboden in seiner ganzen Stärke abzutragen und bis zur Wiederverwendung geschützt in Mieten (3 m- Basis) zu lagern. Eingegangene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.
7.9 Zur Grüngliederung ist je 500 m² Grundstücksfläche, zusätzlich zu bereits festgesetzten Bäumen, ein Großbaum (STU 16-18 cm) zu pflanzen.

8. Immissionsschutz

Für alle innerhalb des Planungsgebietes zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag, bzw. zum Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen, welcher entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1 und TA Lärm, 1998) der die Einhaltung der einzeln aufgeführten flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA bestätigt (siehe Planzeichen Ziff. 15.17).
Unabhängig von diesen Festlegungen dürfen die Geräuschimmissionen (Beurteilungspegel) eines Betriebes auf den benachbarten Grundstücken im Gewerbegebiet die diesbezüglich geltenden Immissionsrichtwerte der TA- Lärm nicht überschreiten. Bei Bauanträgen für Betriebsleiterwohnungen ist eine schalltechnische Berechnung zu verlangen, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte entsprechend der TA- Lärm bestätigt.
Nachzuweisen ist außerdem, daß die Schutzwürdigkeit der Betriebswohnung keine weitere Beschränkung der zulässigen Emmissionen bestehender oder geplanter Betriebe in der Nachbarschaft nach sich zieht.
Schutzwürdige Räume (Schlafräume, Wohnräume, Kinderzimmer) von Betriebsleiterwohnungen auf den Parzellen entlang der LA 13 neu sollten auf der straßenabgewandten Seite angeordnet sein.

## TEXTLICHE HINWEISE

10.1 Artenliste

Bäume (Hochstamm) 3 x verpflanzt

| | |
|---|---|
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |

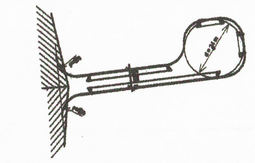
Heister und Sträucher 2 x v., h = 100 - 150 cm

| | |
|---|---|
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hecken-Rose |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Kletterpflanzen, h = 60 - 80 cm

| | |
|---|---|
| Hedera helix | Efeu |
| Polygonum aubertii | Schlingenknöterich |
| Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein |
| Clematis vitalba | Gemeine Waldrebe |

10.2 Die gültigen Unfallvorschriften VBG 4 sowie die Richtlinien über Baumstandorte über unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen sind zu beachten.
10.3 Archäologische Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Aussenstelle Landshut, zu melden.
10.4 Der Einbau von Solaranlagen zur Nutzung passiver Sonnenenergie ist erwünscht.
10.5 Beim Lagern, Umschlagen und Befördern von wassergefährdenden Stoffen sind die Bestimmungen der Wassergesetze, der Anlagen- und Fachbetriebsverordnung, der Verordnung über brennbare Flüssigkeiten und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften zu beachten.
10.6 Es wird empfohlen unverschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln, bzw. einer breitflächigen Versickerung zuzuführen. In diesem Zusammenhang ist eine Begrünung von Flachdächern erwünscht.
10.7 Vorgeschlagene Stichstraße und Wendehammer mit den erforderlichen Mindestabmessungen und Ein- bzw. Ausfahrtsbereichen



10.8 Externe Ausgleichsflächen

Als Ausgleich für die Reduzierung des Grünzugs gegenüber dem Deckblatt Nr. 1 wird im nahegelegenen Abbaugebiet Rieder im Feld eine 500 m² große externe Ausgleichsfläche (Kleingewässer, Rohboodenstandorte) nachgewiesen und durch Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern gesichert.

10.9 Der Bebauungsplan Deckblatt Nr.1 gilt in den nicht veränderten Teilen (Ostteil, Schnitte) unverändert weiter.

Präambel
Die Stadt Vilsbiburg erläßt auf Grund § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141, I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VertrÄndG v. 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 585), Art. 91 und 95 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) sowie Art. 3 Abs. 4 BayNatSchG diesen Bebauungsplan als Satzung.

## BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET WEST" DECKBLATT 2

| | |
|---|---|
| Stadt: | Vilsbiburg |
| Landkreis: | Landshut: |
| Regierungsbezirk: | Niederbayern |

| | | |
|---|---|---|
| 1. BESCHLUSS<br>Die Stadt Vilsbiburg hat am 16.09.2002 und 07.04.2003 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.04.2003 ortsüblich bekanntgegeben. | Siegel | Vilsbiburg den 05. FEB. 2004<br>1. Bürgermeister |
| 2. BÜRGERBETEILIGUNG<br>Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB wurde vom 30.04.2003 bis 23.05.2003 durchgeführt. | Siegel | Vilsbiburg den 05. FEB. 2004<br>1. Bürgermeister |
| 3. TRÄGERBETEILIGUNG<br>Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 30.04.2003 bis 30.05.2003 stattgefunden. | Siegel | Vilsbiburg den 05. FEB. 2004<br>1. Bürgermeister |
| 4. AUSLEGUNG<br>Der Entwurf des Deckblattes Nr.2 mit Begründung wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom 23.07.2003 bis 25.08.2003 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können. | Siegel | Vilsbiburg den 05. FEB. 2004<br>1. Bürgermeister |
| 5. SATZUNG<br>Die Stadt Vilsbiburg hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 15.09.2003 das Deckblatt Nr. 2 gemäss §10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen. | Siegel | Vilsbiburg den 05. FEB. 2004<br>1. Bürgermeister |
| 6. INKRAFTTRETEN<br>Das Deckblatt Nr. 2 wurde am 25.11.04 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und damit rechtskräftig. | Siegel | Vilsbiburg den 25. NOV. 2004<br>1. Bürgermeister |

Fehlende Ausfertigung am: 11. SEP. 2019 — 1. Bürgermeister

| | | |
|---|---|---|
| MARION LINKE + KLAUS KERLING<br>LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA<br>Papiererstrasse 16 84034 Landshut<br>Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de<br>gezeichnet: Linke/Kerling | bearbeitet: | 25.03.2003 Ke |
| | | 07.04.2003 Li |
| | | 22.04.2003 Ke |
| | | 08.07.2003 Ke |
| | | 15.09.2003 Ke |