



STADT VILSBIBURG

BEBAUUNGSPLAN

"SO Einzelhandel und GE
an der Frontenhausener Straße"

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

STADT : VILSBIBURG
LANDKREIS : LANDSHUT
REG.-BEZIRK : NIEDERBAYERN

ENDFASSUNG VOM 29.07.2013

BEARBEITUNG:

mitschelen  gerstl

architekturbüro

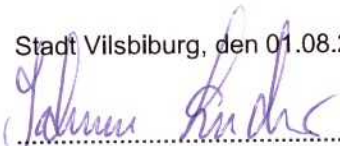
architekten dipl.ing.(fh) neuburger str. 43
94032 passau tel 0851-501960 fax 0851-5019620
email: info@mitschelen-gerstl.de



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Stadtrat der Stadt Vilsbiburg hat in der Sitzung vom 16.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2012 bis 21.12.2012 öffentlich ausgelegt.
3. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.11.2012 bis 21.12.2012 beteiligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2013 bis 05.06.2013 erneut ausgelegt.
5. Die Stadt Vilsbiburg hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 29.07.2013 den Bebauungsplan "SO Einzelhandel und GE an der Frontenhausener Straße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Vilsbiburg, den 01.08.2013


.....
Zweiter Bürgermeister

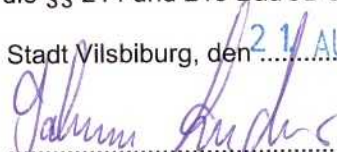


6. Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan "SO Einzelhandel und GE an der Frontenhausener Straße" wurde am 20.08.2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 20.08.2013 ist der Bebauungsplan "SO Einzelhandel und GE an der Frontenhausener Straße" in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolge des §44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie § 47 Abs. 2a VwGO ist hingewiesen worden.

Stadt Vilsbiburg, den 21. AUG. 2013


.....
Zweiter Bürgermeister



I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

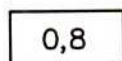


Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 BauNVO
Die zulässigen Verkaufsflächen sind begrenzt auf:
- max. 1200 m² für Lebensmittel in einem Lebensmitteldiscounter

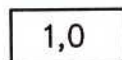


Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- innenstadtrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelsgutachten von 2005
sind nicht zulässig

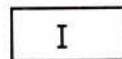
2. Maß der baulichen Nutzung



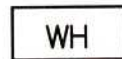
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)



Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)

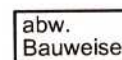


Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



Wandhöhe (WH): max. 9,0 m (an der Traufe)
(Wandhöhe = Außenkante Mauer/Oberkante Dachhaut ab natürlicher Geländeoberfläche
gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Abweichende Bauweise
Die Gebäude dürfen länger als 50 m sein, sie müssen jedoch mit einem seitlichen
Grenzabstand errichtet werden.
Die in der BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten.
Abstandsflächen im SO/ GEe-Gebiet : auf allen Seiten $T = 0,25 H$, jedoch mind. 3 m.



Baugrenze
Innerhalb der Baugrenze sind Stellplätze und Nebenanlagen zulässig

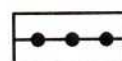


Hauptfirstrichtung

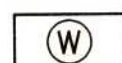
4. Sonstige Planzeichen



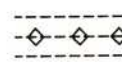
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Besonderer Nutzungszweck:
Werbepylon $h = \text{max. } 7,0 \text{ m}$



Leitung unterirdisch (3 Systeme 20 kV-Mittelspannungserdkabel)
Pflanzabstand beidseitig 2,50 m zur Trassenachse,
Abstand Bebauung beidseitig 1,0 m zur Trassenachse



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze



Schallschutzwand

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Dachform und Dachneigung

Satteldach DNG 10-30°; Pultdach DNG 3-11°

Flachdächer sind für untergeordnete Bauteile zulässig

5.2 Dachdeckung:

Foliendach, Ziegel-, Betondachsteine naturrot oder Blechdeckung (nicht reflektierend oder glänzend)

Zink- und Kupfereindeckungen sind unzulässig.

5.3 Werbeanlagen

Freifläche: - max. 1 Werbefylon h= max.7,0 m, Schildgröße max. 2,50 x 2,50 m, beidseitig selbstleuchtend

Fassade: - max. 1 Werbetafel je Ansichtsseite, Größe max. 2,50 x 2,50 m, selbstleuchtend

- max. 2 Plakatrahmen, Größe max. 3,50 x 2,50 m

Für sonstige Werbeanlagen ist die Werbeanlagensatzung der Stadt Vilsbiburg anzuwenden.

5.4 Fassadengestaltung

Anstriche in sehr dunklen oder sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendenden Materialien zu beschränken.

Fassadenverkleidungen aus Profilblech (nicht reflektierend/ nicht glänzend) oder aus Holz sind zulässig.

6. Freiflächen und Verkehrsflächen

6.1 Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen. Die Fahrbahnen sind zu pflastern oder zu asphaltieren, Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

6.2 Straßenentwässerung

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen, einschl. der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der öffentl. Straße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentl. Straße darf nicht behindert werden.

6.3 Erforderliche Stellplatzanzahl:

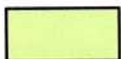
1 Stellplatz je 30 qm Verkaufsfläche für Läden, Waren- und Geschäftshäuser gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg.

6.4 Ein- und Ausfahrt

Das geplante Gebiet ist durch die bereits bestehende Einfahrt von der Frontenhausener Straße erschlossen.

Die bestehende Linksabbiegespur ist für die vorhandenen Fahrzeugbewegungen und die zu erwartenden Abbiegevorgänge gemäß RAS-K (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Knotenpunkte) ausreichend.

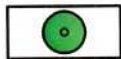
7. Grünordnung



Private Grünfläche



Bestehende, zu erhaltende Bäume



Zu pflanzende Bäume

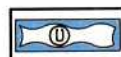


Zu rodende Bäume

7.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Wege, Zufahrten sind zu bepflanzen oder anzusäen.

Die Bepflanzung hat grundsätzlich mit heimischen standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu erfolgen.

8. Wasserflächen



Überschwemmungsgebiet

8.1 Das geplante Gebäude ragt mit ca. 200 m² in den Hochwasserbereich der Großen Vils hinein. Der maßgebliche Hochwasserspiegel nach Angaben vom Wasserwirtschaftsamt Landshut liegt bei 438,15 m ü.NN.

Mit der geplanten Errichtung der neuen Halle im Randbereich des Überschwemmungsgebietes der Großen Vils auf dem Grundstück Herrn Martin Süßl wird der Hochwasserabfluss und die Hochwasserstände so gut wie nicht beeinflusst, Hochwasseranlagen sind auch nicht betroffen.

Durch die geplante Maßnahme wird ein Volumen von rd. 120 m³ im Hochwasserraum eines 100jährigen Hochwassers verdrängt. Der verlorengegangene Rückhalteraum wird an anderer Stelle auf dem Grundstück von Herrn Martin Süßl zusätzlich geschaffen und daher der Verlust ausgeglichen. Es dürfen keine sonstigen Geländeänderungen im Überschwemmungsbereich erfolgen.

Eine wasserrechtliche Genehmigung ist einzuholen.

9. Entwässerung

- 9.1 Schmutzwasser aus den bestehenden und geplanten Gebäuden wird in den Mischwasserkanal südöstlich vom Planungsgebiet abgeleitet. In den Mischwasserkanal darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden.

Die Niederschlagswasserentsorgung soll für das gesamte Grundstück durch Ableitung in den bestehenden Weiher südöstlich des Planungsgebiets erfolgen.

Geplant ist, das Niederschlagswasser mittels Straßenabläufen, Regenwasserkanäle DN 300 bzw. DN 400 in den Weiher abzuleiten. Der Überlauf aus dem Weiher fließt anschließend in die Große Vils.

Zwei der bestehenden Versickerungsschächte werden als Schlammfänge verwendet, dabei wird die Schachtsohle abgedichtet. Die restlichen Versickerungsschächte werden stillgelegt bzw. zurückgebaut.

Vor der Einleitung des Niederschlagswassers in die Große Vils ist laut Merkblatt DWA-M 153 keine Rückhaltung/Drosselung und keine Niederschlagswasserbehandlung notwendig, da die Große Vils in dem Bereich eine Breite von über 5 m aufweist. Trotzdem erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers für das gesamte Grundstück aus Gewässerschutzgründen in dem angrenzenden Weiher. Dort erfolgt eine Rückhaltung/Drosselung und eine Behandlung des Niederschlagswassers aus dem Planungsgebiet.

Eine wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Große Vils ist einzuholen.

10. Schallschutz

- 10.1 Das Schallgutachten Nr. 16.13.1064 der IFB Eigenschenk GmbH vom 28.03.2013 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

11. Denkmalschutz

- 11.1 Für jegliche Bodeneingriffe auf dem Planungsgebiet ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.


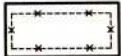

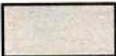
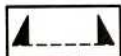

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

III. TEXTLICHE HINWEISE

12. Abfallwirtschaft

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge und die Ausweisung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten.

IV. PLANLICHE HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenze		Abzubrechende Gebäude
<i>1885/5</i>	Flurnummer		Stellplätze
	Bestehende Baukörper		Einfahrtsbereich
	Vorgesehene Baukörper		

BEBAUUNGSPLAN



M 1:1000

