BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET WEST

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

STADT VILSBIBURG

DECKBLATT NR. 6

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

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

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
10.1 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
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 Deckblatt 4
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
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. flächenbezogener Schalleistungspegel (Tagwert) (65)	Maximalwerte der flächenbezogenen Schalleistungspegel für die betreffende Teilfläche (Nachtwert) (50)
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 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Deckblatt 2
16.8 Wasserleitung NW 300
16.9 20-KV-Freileitung (OBAG)
16.10 20-kV- Erdkabel (OBAG), geplant
16.11 TS Trafostation
16.12 RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
16.13 zu erhaltender Baumbestand
16.14 zu entfernender Baumbestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.2 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter
Lebensmitteldiscountmarkt bis 1.020 m² Verkaufsfläche zulässig.

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 Gewerbegebiet, d. h. im gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Sondergebiete, gilt:

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

- Baustoffe, Bau- und Heimwerkerbedarf,
- Eisenwaren und Werkzeuge,
- Möbel, Küchen, Büromöbel, wobei hier ein Randsortiment zugehöriger Artikel bis zu einer Größenordnung von 10 % der Verkaufsfläche zulässig ist,
- Tepiche, Bodenbeläge,
- Pflanzen- und Gartenartikel,
- Zooartikel, Tierbedarf,
- Campingartikel,
- Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör,
- Getränkefach- und Getränkeabholmärkte.

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: Nach Art. 6 Abs. 5 (3) BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 (2) BayBO angeordnet.

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. Erschließung

Am Nordrand des Sondergebiets in 5 - 6 m Abstand von der Grundstücksgrenze ist ein 5 m breiter Streifen mit einem Geh- und Fahrtrecht zugunsten des Eigentümers des Gewerbegebietes GE 3 als Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB dinglich zu sichern.
Die Zugänglichkeit der öffentlichen Grünfläche mit offenem Grabenlauf am Fuß der Kreisstraße LA 13 ist mit einem Geh- und Fahrtrecht zugunsten der Stadt Vilsbiburg als Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB dinglich zu sichern.

5. Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der städtischen Satzung auszuführen.

6. Einfriedungen

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

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind entsprechend der städtischen Satzung auszuführen.

8. Grünordnung

8.1 Private Grünflächen - interner Grünzug
Zwischen den Gewerbegebietsparzellen GE 2 und GE 3 wird ein sich von West nach Ost verjüngender 5-10 m breiter privater 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.

8.2 Private Grünflächen - Baumgräben zur Grüngliederung der Stellflächen
Für das Sondergebiet und die Gewerbegebietsparzelle GE 3 ist mit dem Eingabeplan ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen in dem u. a. insgesamt folgende Voraussetzungen eingehalten werden:
- Nachweis von mind. 2 Baumgräben mit jeweils 2,5 m Breite, gesamt mind. 520 m²
- Pflanzung von Großbäumen H STU 18 - 20 cm, Fraxinus excelsior oder Acer platanoides, mit maximal 10 m Abstand in der Reihe

8.3 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.

8.4 Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.

8.5 Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten und während der Bauzeit durch Sicherheitsmaßnahmen zu schützen.

8.6 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.

8.7 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.

8.8 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.

8.9 Zur Grüngliederung ist je 500 m² Grundstücksfläche, zusätzlich zu bereits festgesetzten Bäumen, ein Großbaum (STU 16-18 cm) zu pflanzen.

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 Immissionsschutz
In Einzelgenehmigungsverfahren werden schalltechnische Gutachten durch die Bauaufsichtsbehörde angeordnet, sofern der Nachweis für die Beurteilung des Vorhabens erforderlich ist. Diese Gutachten weisen entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (DIN 18500 Schallschutz im Städtebau, Teil 1, und TA Lärm) die Einhaltung der einzeln aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nach.
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.

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. 1 EAGBau v. 24.06.2004 (BGBL. I S. 1359), 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. 2 BayNatSchG unde § 8a BNatSchG diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als Satzung.

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET WEST" DECKBLATT 6

Stadt:	Vilsbiburg	
Landkreis:	Landshut	
Regierungsbezirk:	Niederbayern	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. BESCHLUSS Die Stadt Vilsbiburg hat am 25.03.2013 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 6 beschlossen.	Siegel	Vilsbiburg den 02. OKT. 2013 1. Bürgermeister
2. TRÄGERBETEILIGUNG Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 28.06.2013 bis 29.07.2013 stattgefunden.	Siegel	Vilsbiburg den 02. OKT. 2013 1. Bürgermeister
3. AUSLEGUNG Der Entwurf des Deckblattes Nr. 6 mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.06.2013 bis 29.07.2013 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 02. OKT. 2013 1. Bürgermeister
4. SATZUNG Die Stadt Vilsbiburg hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 09.09.2013 das Deckblatt Nr. 6 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.	Siegel	Vilsbiburg den 02. OKT. 2013 1. Bürgermeister
5. INKRAFTTRETEN Das Deckblatt Nr. 6 wurde am 20.9.2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.	Siegel	Vilsbiburg den 07. OKT. 2013 1. Bürgermeister

c. Erneute Auslegung am 11. SEP. 2013 1. Bürgermeister

MARION LINKE + KLAUS KERLING
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Papiererstrasse 16 84034 Landshut
Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de
gezeichnet: Linke/Kerling/Haushahn

	bearbeitet:
Entwurf	25.03.2013 LI/Hh
genehmigungsfähige Planfasssung	09.09.2013 LI/Hh
Planformat 112 x 70 cm	M 1 : 1.000