

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BAUNVO)

- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung als selbstständige Anlagen;
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
 - Tankstellen;
 - Vergnügungsstätten aller Art;
 - Lagerhäuser und Lagerplätze als selbstständige Anlagen;
 - Spezialdienstleistungen und Logistikunternehmen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossflächenzahl

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 I.1 v.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 I.1 v.m. § 20 BauNVO
MI	max. 0,6	max. 1,2

2.2 Zahl der Vollgeschosse

- Gebäude
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

- Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebenanlagen: max. 3,50 m
Gebäude im MI: max. 8,00 m

- Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 2.4 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 1 BauNVO)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFK-Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planietrang am Niveau der Erschließungsstraße. Eine Höhenferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

- Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebenanlagen) zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

- Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Auf § 23 Abs. 3 BauNVO wird verwiesen.

- Hinweis:
Eine Überschreitung ist nur in geringfügigem Ausmaß zulässig, soweit keine Verletzung der erforderlichen Abstandsflächen hervorgerufen wird.

- 4.1 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Die Abstandsflächen zu den äußeren Grundstücksgrenzen benachbarter Baugrundstücke sind jedoch gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.

- 4.2 Private Verkehrsflächen
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein-/ Ausfahrten zu erfolgen.

- 4.2.2 Stellplätze
Stellplätze sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen anzuordnen.
Hinweis:
Der Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg in der jeweiligen Fassung ist dabei maßgebend.

5 ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Grundstück	Wohnungen (Whg.) je Gebäude
Gebäude 1	2 Whg.
Gebäude 2	2 Whg.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

- 6.1 Gestaltung baulicher Anlagen
Gebäude:
Dachform: Satteldach (SD) Pultdach (PD) Flachdach (FD)
Dachneigung: bei SD max. 25°; bei PD max. 10°
Dachdeckung: alle harten Deckungen;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
bei PD und PD auch extensive Dachbegrünung zulässig
Organ- und Traufe max. 1,50 m
Vordächer an der Traufseite bis max. 4,00 m
Dachaufbauten: unzulässig;

- 6.2 Regenerative Energien
Zur Förderung der regenerativen Energienutzung ist innerhalb des Geltungsbereiches je Gebäude ein Anteil von mind. 30 % mit Solar- oder Photovoltaikmodule zu belegen.
Bei geneigten Dächern sind die Modulanlagen ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zu errichten. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6.3 Einfriedungen

- Art und Ausführung: Metallzaun/ lebende Zäune;
Höhe der Einfriedung: straßenseitige Begrenzung:
max. 1,20 m ab OK Erschließungsfläche;
seitenliche und rückwärtige Begrenzung:
max. 2,00 m ab fertigtem Gelände.
Um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten, ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten.
unzulässig;

6.4 Gestaltung des Geländes

- Abtragungen/ Aufschüttungen
Im gesamten Gebiet sind Abtragungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.
Ein unmittelbares Aneinanderengrenzen von Abtragungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
Stützmauern
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Natursteinmauer/ Stängeltürke (Gabionen)
Höhe: max. 1,00 m ab fertigtem Gelände.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Geländeänderungen dürfen dabei gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Ober- und Grundwasserstandes (wie absinkendes Wasser) für Dritte führen. Im Bauvertrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Höhenlinien ist die FFK-Erdgeschoss.

6.5 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und baulichen Anlagen zulässig und dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen als Werbepylonen, Werbestelen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 8,00 m ab fertigtem Gelände zulässig.
Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.
Die Werbeanlagen dürfen nicht in den Außenbereich hinauswirken.
Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr an örtlichen Verkehrsstraßen durch Werbung oder Propaganda nicht gestört werden.
Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.

- 6.6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESITEIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserentsorgung).
Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von Zisternen oder Rigolen auszubilden.
Hinweis:
Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

B) GRÜNNORDUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

7 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

8 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE

- Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrsuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.)

9 PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Die in der Pflanzdarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen sind variabel, wobei das planerische Konzept einer Durchgrünung des Baugebietes im Grundsatz einzuhalten ist. Spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen. Bei jeglichen Gehölzpflanzungen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Auf den planlich dargestellten Grundstücksflächen zur Randegrünung sind Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste 12.1, 11.2 und 12.3 auszuführen.

10 PFLEGEARBEITEN

- 10.1 Pflege der Gehölzpflanzungen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Planperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.
- 10.2 Pflege der Grünflächen
Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die Grünflächen sind ein- bis zweimal im Jahr, je nach Aufwuchsmenge, zu mähen. Der erste Schnitt ist Anfang Juni, der zweite Schnitt Mitte September durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils abzuführen und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

11 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

- Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

12 ARTENLISTEN

- Es ist auf die Verwendung von gebietseigenen Pflanzmaterialien zu achten.
Mx gekennzeichnete Baum-/Straucharten, weisen einen bzw. temporär-gefährdende wenn teilweise auch nur kleine Inhabitsorte auf.
Mx * gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze.

12.1 Gehölze 1. Ordnung

- Einzelgehölz: H. 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Betula pendula Sand-Birke
Quercus robur Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

- Einzelgehölz: H. 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: H. 8-10 (Obstgehölz)
Acor campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia Gemeine Elsbeere
sowie Obst- und Nussgehölze standorttypischer Regionalorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.3 Sträucher

- Qualität: Str. mind. 4 Tr., 60-100
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea subsp. sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Rosa canina Hund-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris Flieder
Weigela in Arten
und andere heimische, standortgerechte Arten.

C) SCHALLSCHUTZ

11 Zulässigkeit von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen

- Schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone), die im Anschluss an die rot gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen, verschiebbare Glasteile, vorgehängte Glasfassaden, Ausführung als Loggien oder kalte Wintergärten) so abzusichern, dass der tagsüber geltende Immissionsgrenzwert IGWMI, Tag = 64 dB(A) der 16. BinSchV nachweislich eingehalten wird.

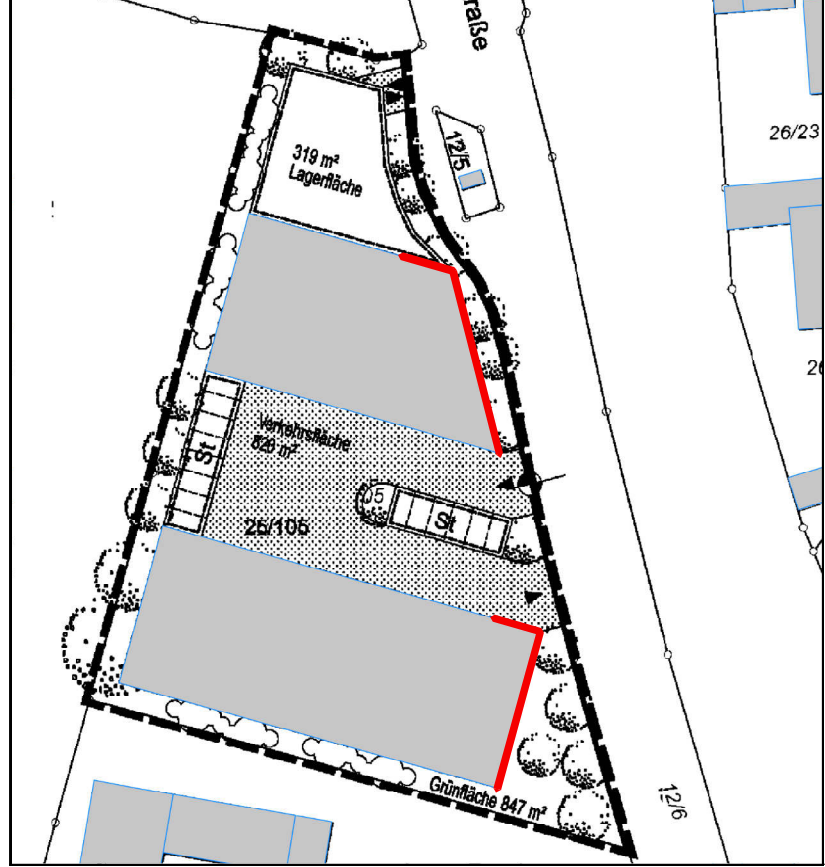


Abbildung 1: Kreuzzeichnung der Fassaden an denen Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche notwendig sind

Grundrissorientierung

- Wohnungsgrundrisse sind zwingend so zu organisieren, dass in den grün gekennzeichneten Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) von Aufenthaltsräumen zu liegen kommen, welche überwiegend zum Schlaf genutzt werden können.

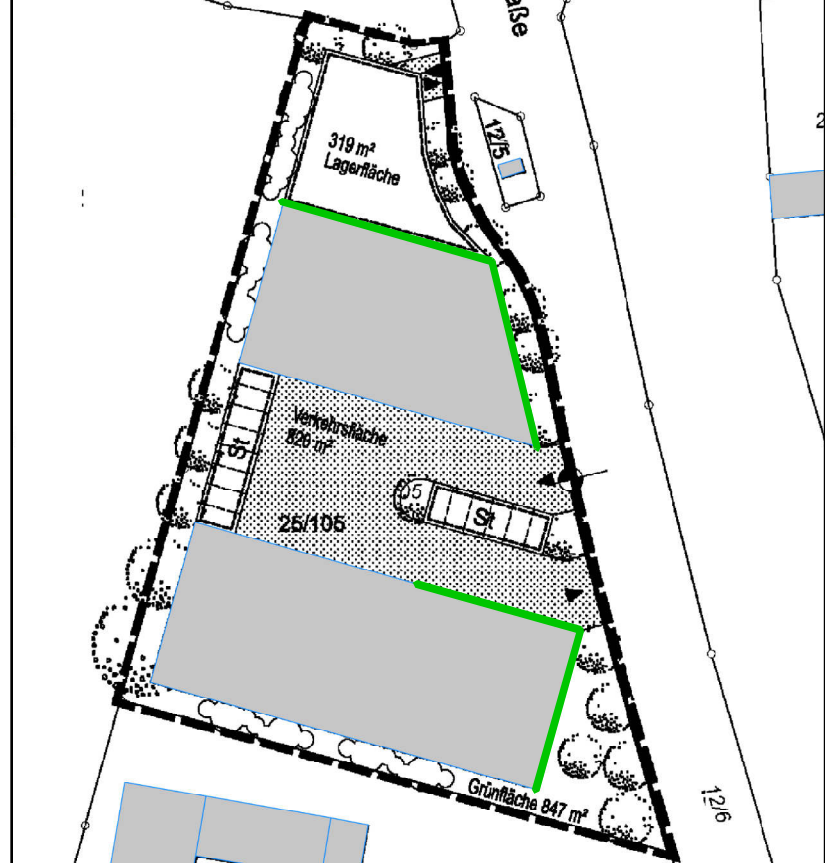


Abbildung 2: Kreuzzeichnung der Fassaden an denen Schallschutzmaßnahmen notwendig sind

Passiver Schallschutz

- Alle Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und die nicht über die Westfassade belüftet werden können, sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen schalldämmenden automatischen Belüftungssystemen/ systemen auszustatten. Der Betrieb der geforderten Belüftungsanlagen muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- M Mischgebiet (gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 1.1)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauGB)

- max. 2 Vollgeschosse zulässig

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

- Baugrenze für Stellplätze, Nebengebäude, Lagerflächen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie

- Einfahrt/ Ausfahrt

- Private Verkehrsflächen

Sichtfelder

- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Wälle, Schutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenverwaltung abzustimmen.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzgebot

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Einzelgehölz - geplant

- Einzelgehölz - bestehend

- Gehölzgruppe - geplant

- Gehölzgruppe - bestehend

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE

- Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Vilsbiburg zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßnahmentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

- Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhäufen und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenschicht ist bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit teilweisem, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden- Segge, Lupine) als Gründüngung anzusetzen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

3 DENKMALSCHUTZ

- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

- Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBO Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
— 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
— 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
— bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

5 LEUCHTMITTEL

- Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbeladmt) wird angeraten.

6 REGENERATIVE ENERGIEGENUTZUNG

- Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

7 GRUNDWASSERSCHUTZ

- Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. das Erlaubnis mit Zulassungsgültigkeit nach Art. 70 BauVG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, ist dies anzuzeigen.
Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENWV) zu beachten.

8 NIEDERSCHLAGSWASSERBESITEIGUNG

- Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff. zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen sowie als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es bleibt an der Stelle festzuhalten, dass mit vorliegendem, weitestgehend nicht versickerungsfähigem Untergrund für die Dachflächen und Grundstückszufahrten eine dezentrale Niederschlagswassererhaltung vorzuziehen ist. Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENWV) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtdicke von 50µm überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metallgedächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-b bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzwert „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgelenkt werden.

9 Schutz von Gehölzen

- Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Regelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind bei der Bauausführung zu beachten.

10 GEEIGNETE ZEITRÄUME FÜR DIE BESITEIGUNG VON GEHÖLZEN

- Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/ Verletzung/ Störungen von europarechtlich geschützten Vögeln so weit wie möglich zu vermeiden, dürfen vorhandene Gehölzbestände nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar unter Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben (insbesondere Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG) beseitigt werden.

11 BAULICHE SCHALLSCHUTZ

- Die Lutschalldämmungen der Umfassungsbauwerke von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahren durch den Bauwerber zu führen.

12 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

- Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlagen mit zeitweise bedingten Geräuschimmissionen (Pflanzenschutzmittel, Gülle, Mist), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

13 DIN-NORMEN

- Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Stadt Vilsbiburg zugänglich.

14 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessene Grundstücksfläche der Flurnummer 25/105 der Gemarkung Gindorf mit einer Fläche von ca. 3,672 m².

15 INKRAFTTRETEN

- Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sonstige Planzeichen

- St Stellplätze

- NG Nebengebäude

- Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.4)

- Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung

2. Grundflächenzahl (GRZ)

3. Geschossflächenzahl (GFZ)

4. Dachform (DF) Dachneigung (DN)

5. Wandhöhe (WH)

- Notwendige bauliche Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

- Notwendige Schallschutzmaßnahmen an Fassaden (keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile)

446 m üNN Höhenkote (Beispiel)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

12/6 Flurnummer (Beispiel)

- Flurstücksgrenze mit Grenzstein

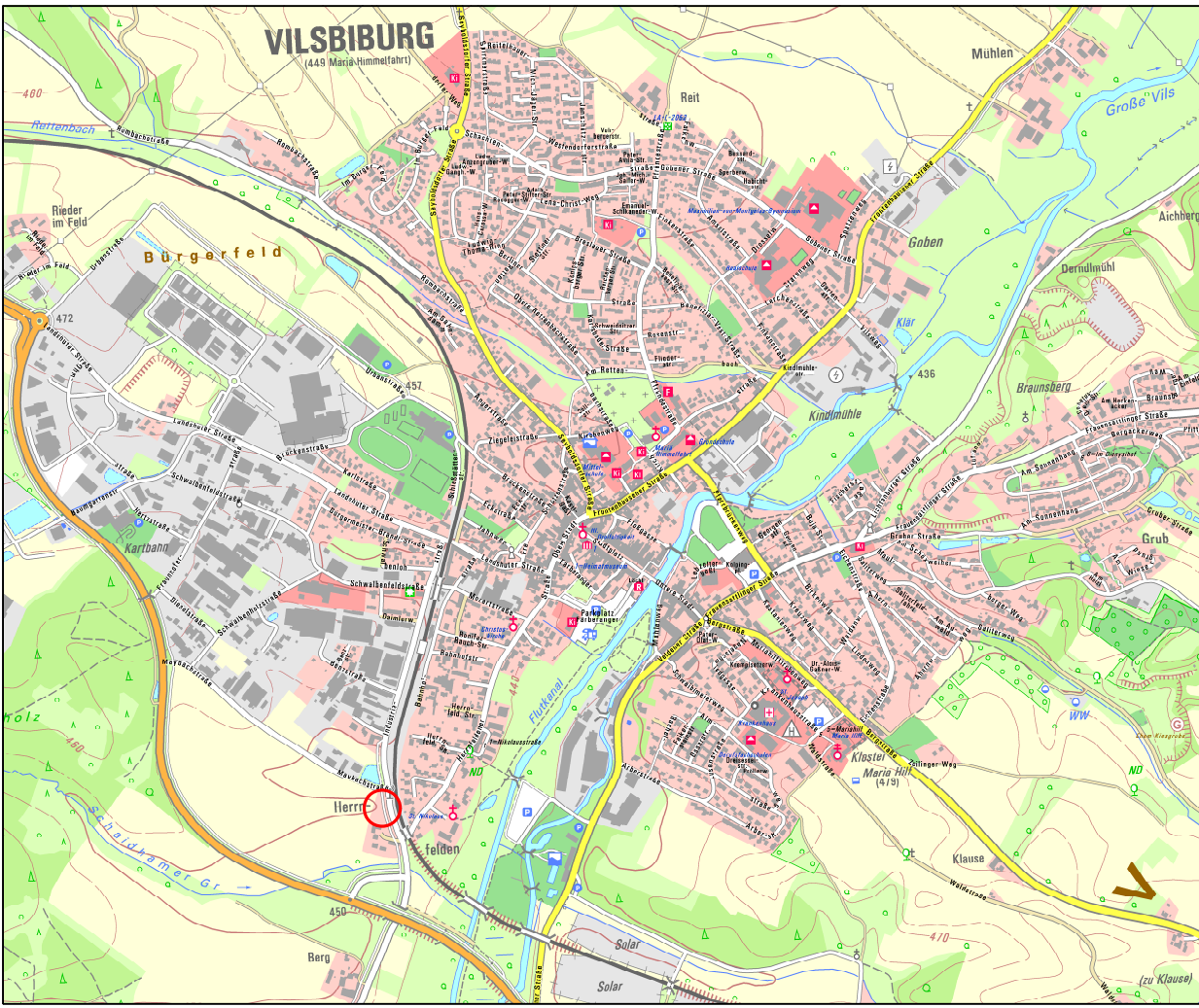
4 Parzellennummer (Beispiel)

815 m² Flächengröße (Beispiel)

- Bestehende Bebauung

- Biotoptfläche

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "An der Industriestraße" erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 AUFSTELLUNGSSCHLUSSE

- Die Stadt Vilsbiburg hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "An der Industriestraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

- Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ durchgeführt.

3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ wird mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.

4 SATZUNGSBESCHLUSS

- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan wird am _____ den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Stadt Vilsbiburg, den _____ 1. Bürgermeisterin

5 AUSGEFERTIGT

- Nach Abschluss des Verfahrens bedürfen die Bauleitpläne der Ausfertigung.

Stadt Vilsbiburg, den _____ 1. Bürgermeisterin

6 INKRAFTTRETEN

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Vilsbiburg, den _____ 1. Bürgermeisterin

B E B A U U N G S P L A N
MIT GRÜNNORDNUNGSPLAN
AN DER INDUSTRIESTRASSE
ERWEITERUNG

STADT VILSBIBURG
LANDKREIS NIEDERBAYERN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN