

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 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen:
- Vergnügungsstätten aller Art,
 - Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 - Lagerhäuser sowie Lagerplätze,
 - Wohnnutzungen im EG bei Haus 1 und Haus 2 zur Straßenseite des Stadtplatzes.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- 2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche – (GR) § 19 BauNVO	Geschossfläche – (GF) § 20 BauNVO
Haus 1	max. 360 m²	max. 1.440 m²
Haus 2	max. 160 m²	max. 640 m²
Haus 3	max. 110 m²	max. 330 m²
Haus 4	max. 800 m²	max. 1.900 m²
Rathaus - Bestand	max. 550 m²	max. 1.650 m²
Rathaus - Erweiterung	max. 260 m²	max. 780 m²

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse (VG) innerhalb des Geltungsbereiches ist den Festlegungen im Planentwurf zu entnehmen.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen
- 2.3.1 Wandhöhe
- | | |
|------------------------|--------------|
| Haus 1: | max. 12,50 m |
| Haus 2: | max. 12,50 m |
| Haus 3: | max. 11,00 m |
| Haus 4: | max. 11,00 m |
| Rathaus - Bestand: | max. 11,00 m |
| Rathaus - Erweiterung: | max. 11,00 m |
- Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK - Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 2.3.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs. 3 BauGB)
- Die FFOK der untersten Geschossene aller Gebäude und baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches ist auf das jeweilige Geländeeiveau folgender Tabelle zu legen.
- | Nutzung | Höhenkote | zulässige Höhendifferenz |
|-----------------------|----------------|--------------------------|
| Haus 1 | 440,05 m ü.NHN | -0,5 m |
| Haus 2 | 440,05 m ü.NHN | -0,5 m |
| Haus 3 | 440,05 m ü.NHN | +/- 0,5 m |
| Haus 4 | 440,05 m ü.NHN | +/- 0,5 m |
| Rathaus - Bestand | 440,05 m ü.NHN | +/- 0,5 m |
| Rathaus - Erweiterung | 440,05 m ü.NHN | +/- 0,5 m |

- 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Innerhalb des Geltungsbereiches gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Eine Grenzbebauung gemäß Planentwurf ist zulässig.
- 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen zulässig.
- Hinweis:
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO geregelt. Gebäude und bauliche Anlagen können somit nur innerhalb dieser Flächen errichtet werden. Auf die planlichen Festsetzungen zu Baugrenzen/ Baulinien wird Bezug genommen.
- 4.1 Private Verkehrsflächen
- 4.1.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung des Gebietes hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesene Zufahrt vom Stadtplatz zum „Lüchl“ zu erfolgen.
- 4.1.2 Stellplätze
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der tatsächlichen Nutzung und ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg auf Ebene der Bauvorlage nachzuweisen.
- 4.2 Abstandsflächen
Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen gelten gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/ Baulinien).
- Hinweis:
Ein Nachweis hinsichtlich Abstandsflächen sowie eine Abstandsflächenübernahme sind in den nachgeordneten Verfahren nicht erforderlich, soweit keine Bebauung außerhalb der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt.
- 5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Die Firstrichtung der Gebäude ist dem Planentwurf zu entnehmen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 6 ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
- 6.1 Gestaltung baulicher Anlagen
- 6.1.1 Haus 1 - 3
- Dachform: Satteldach (SD);
Dachneigung: 30 - 45°;
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun;
Dachüberstand: zulässig als Giebel- oder Schlegelgruppen in Form von Einzelgruppen;
Dachaufbauten: Anenandergereichte Dachgaupen, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;
Ausnahmen:
Dachaufbauten sowie auskragende Bauteile zum Stadtplatz sind unzulässig. Eine Belichtung im Dachraum zum Stadtplatz ist nur über Dachflächenfenster zulässig. Diese haben sich streng an der Dachneigung zu orientieren.
- Zwerch-/ Standleib-/ Schildegiebel: zulässig; Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge
Giebelfassaden sind zum Stadtplatz als Schildegiebel auszubilden.
- 6.1.2 Rathaus – Bestand, Rathaus – Erweiterung
- Dachform: Satteldach (SD);
Dachneigung: 30 - 45°;
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun;
Dachüberstand: unzulässig;
Dachaufbauten: Anenandergereichte Dachgaupen, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;
Ausnahmen:
Dachaufbauten sowie auskragende Bauteile zum Stadtplatz sind unzulässig (ausgenommen bei Bestandsbauten). Eine Belichtung im Dachraum zum Stadtplatz ist nur über Dachflächenfenster zulässig. Diese haben sich streng an der Dachneigung zu orientieren.
- Zwerch-/ Standleib-/ Schildegiebel: zulässig; Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge
Giebelfassaden sind zum Stadtplatz als Schildegiebel auszubilden.
- 6.1.3 Haus 4
- Dachform: Satteldach (SD)/ Flachdach (FD)/ Pultdach (PD)/ Zeltdach (ZD)/ Sheddach zulässig;
bei SD: 30 - 45°;
bei FD/ PD: max. 15°;
bei Sheddach: 20-45°;
bei ZD: 7 - 48°
- Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, Metaldeckung, Folien- und Kiesdach, Gründach,
Dachüberstand: unzulässig;
Dachaufbauten: unzulässig;
- 6.2 Alternative Energien
Aufgeständerte Modulkonstruktionen in Form von Photovoltaikanlagen/ Solaranlagen sind unzulässig. Zulässig sind ausschließlich Anlagen, die sich strikt am Verlauf der Dachfläche orientieren. Eine Anordnung auf Dachflächen zum Stadtplatz ist unzulässig.
- 6.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen zum Stadtplatz sind nur an den jeweiligen Gebäudefassaden zulässig und diese sind im Bereich des Erdgeschosses anzubringen. Freistehende Werbeanlagen, Werbestellen, Leuchtmasten mit Leuchtreklamen und Wechselreklame sowie grelle Farben sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden. Auf die bestehende Werbeanlagensatzung der Stadt Vilsbiburg wird verwiesen.
- 6.4 Gestaltung des Geländes
- Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Aufschüttungen bis max. 0,50 m, nur nördlich der Hochwasserschutzmauer (außerhalb des HQ100), zulässig;
Abgrabungen sind unzulässig.
Stützmauern:
Art und Ausführung: Sichtbeton (auch gestockt)/ Naturstein-mauern, max. 1,00 m ab fertigen Gelände.
Höhe:
Einfriedigungen:
Einfriedigungen aller Art sind im Geltungsbereich unzulässig.
- Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG und Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Mitgeteilt für die Ermittlung der Wandhöhen ist die bestehende Geländeoberfläche.
- 7 DENKMALSCHUTZ
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Bodendenkmäler:
- D-2-7540-0137 Unterlängige Siedlungsreste der mittelalterlichen und frühzeitlichen Kernstadt von Vilsbiburg
 - D-2-7540-0200 Unterlängige Teile der mittelalterlichen Stadtbefestigung von Vilsbiburg
 - D-2-7540-0202 Unterlängige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des abgegangenen Stadtores „Unteres Tor“ in Vilsbiburg, darunter Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen
- Im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen ist im Vorfeld entsprechend Art. 7.1 BayDSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Diese ist beim zuständigen Denkmalamt durch den jeweiligen Bauherren zu beantragen. Eine Bebauung ist dann erst nach Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde möglich.

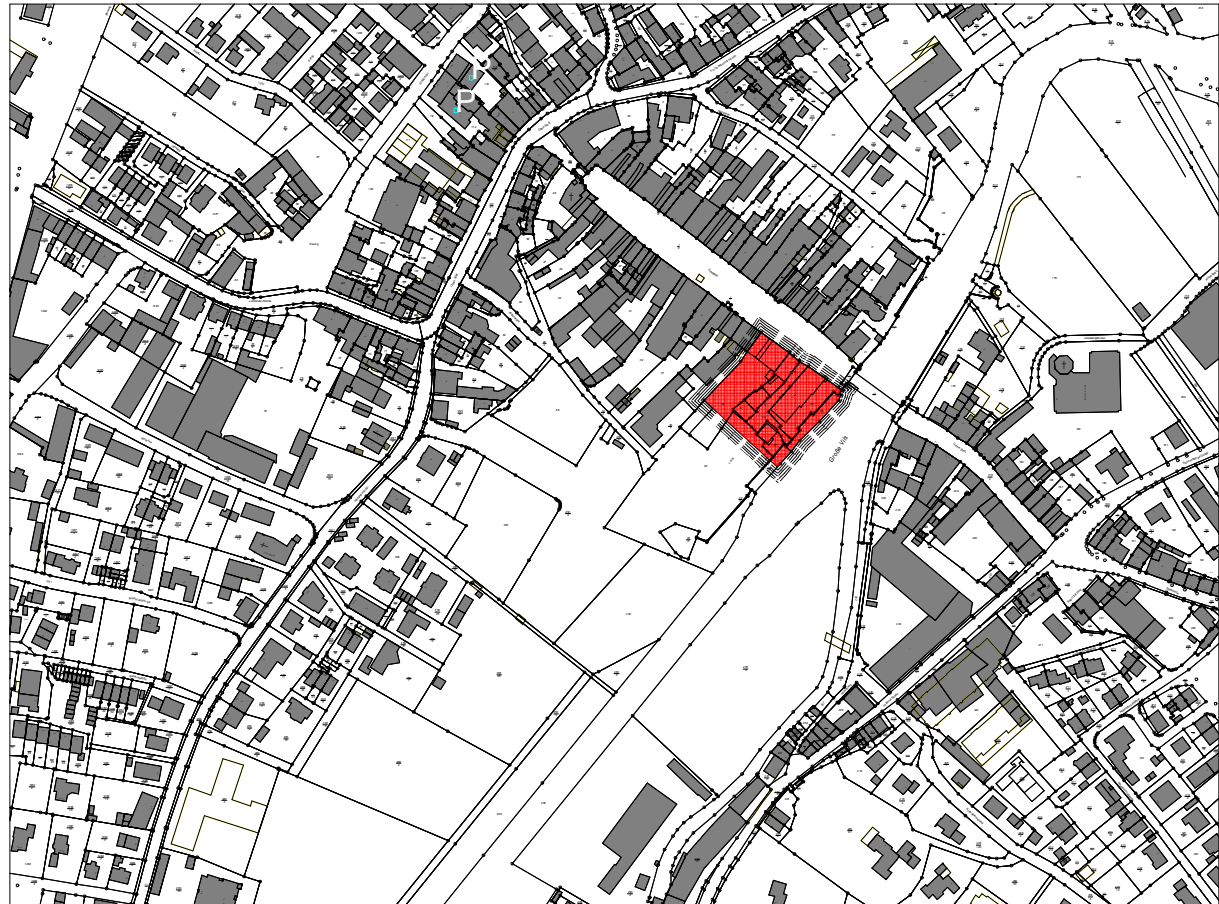
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- B) GRÜNRÜNDUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- 8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Urbanen Gebietes sind zwingend versickerungsfähig zu gestalten und mit dem, dem jeweiligen Nutzungszweck entsprechenden Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen zu versehen.
- 8.1 Öffentliche Grünflächen entlang der Uferpromenade zur Vils
Die nicht überbaubaren Grünflächen am Uferufer sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu schützen. Das Böschungsaufbau ist als Wiesenfläche auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege in wassergebundener Oberfläche zulässig.
- 8.2 Öffentliche Wegeflächen entlang der Vilspromenade
Die Wegeflächen entlang der Vilspromenade sind als Pflasteranlagen auszubilden. Eine Benutzung ist nur für Fußgänger zulässig. Auf eine möglichst barrierefreie Ausbuchtung ist hinzuwirken. Pflanzmaßnahmen innerhalb dieser Flächen sind entsprechend den Festlegungen des Planentwurfes vorzunehmen. Eine ausreichende Bewässerung sowie ein Baumscheibenschutz sind sicherzustellen. Baumpflanzungen haben gemäß der Artenlisten (unter Ziffer 12) zu erfolgen.
- 9 VERKEHRSFLÄCHEN ALS ZUFUHR UND ZUGANG
Die öffentlichen Verkehrserschließungsflächen sind nach Möglichkeit als Pflasterbelag mit innenliegender Entwässerung auszubilden. Alternativ können diese Flächen mit Asphaltbelag versehen werden. Auf eine geringstmögliche Befestigung ist hinzuwirken.
- 10 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.
- 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 18820 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpfleger sind zu beachten.
- 12 ARTENLISTEN
Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.
- 12.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: Vstl. 200-300 (flächige Pflanzungen)
- | | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer platanoides 'Globosum' | Kugel-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Betula pendula | Stiel-Eiche |
| Quercus robur | Winter-Linde |
| Tilia cordata | und andere standortgerechte Arten. |
- 12.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: Vstl. 200-250 (flächige Pflanzungen)
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)
- | | |
|------------------------------------|------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Gemeine Eibesche |
| und andere standortgerechte Arten. | |
- 12.3 Sträucher
Qualität: Vstl. mind. 4 Tr., 60-100
- | | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Harntriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Eunomyia europaea | Pflaumerle |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa alba | Kirsch-Rose |
| Rosa rugifolia | Zim-Rose |
| Rosa corymbifera | Busch-Rose |
| Rosa majalis | Stachelrose |
| Salix aurita | Orcheneide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Roter Holzer |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Wasser-Schneeball |
| und andere standortgerechte Arten. | |
- 13 ARTENSCHUTZMASSNAHMEN
Baufeldfreimachung
Die gesetzlichen Verbotstatbestände zu vermeiden, ist vor den Abrissarbeiten/ Bautätigkeiten eine Begutachtung durch ein Fachbüro, mit zeitlichem Vorlauf, durchzuführen. Zur Einhaltung des Verbotstatbestandes/-Tötungsverbot (Art. 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) darf die Baufeldfreimachung grds. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Erfolgt die Abrissarbeiten innerhalb der Vogelbrutzeit, ist durch ein Fachbüro festzustellen, ob die Gebäude noch als Nistmöglichkeiten dienen oder nicht.
- Leuchtmittel
Im Außenbereich sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED „warm-weiß“ mit max. 2700 K oder natriumbedampfte Leuchtmittel) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Strahler und Bodenleuchten sind nicht zulässig.

HINWEISE DURCH TEXT

- 1 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 Oberbodenflächen sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehlenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waidstaude, Segge, Lupine) als Grünung anzulegen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- 2 DENKMALSCHUTZ
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 3 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGGBG 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.
- 4 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwassererfahrungen nach § 49 VHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfunktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.
Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswassererstellungsverordnung (NWVEV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadhafte Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.
- 5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten.
Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen.
- 6 HOCHWASSERGEFAHRENLAGEN
Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}, sowie im Geschützten Gebiet HQ₁₀₀ (Quelle: Onlineangebot zu Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Die Darstellung des HQ_{extrem} und des Geschützten Gebietes HQ₁₀₀ dient in erster Linie der Information. Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Bauherren sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen zu informieren.
- 7 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLINIEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterbinden Ver- und Entwässerungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.
- 8 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-V43) wird verwiesen.
- 9 LÄRMIMMISSIONEN
Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsstellungsverfahren ist der Bauaufsichtsbehörde unaufgefordert ein Lärmprüfungsprotokoll auf Basis der Ermittlung der BauVoV vorzulegen.
- 10 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 25, 28, 29 (Teilfläche), 29/4 (Teilfläche), 30, 31, 32, 33, 34 (Teilfläche), 27/8/4.
- 11 DIN-NORMEN
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Stadt zugänglich.
- 12 INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
1 : 5.000



VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „ABV-Gelände Baubabschnitt 1“ durch Deckblatt 1 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entzogen § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

- 1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Vilsbiburg hat in der Sitzung vom 23.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „ABV-Gelände Baubabschnitt 1“ durch Deckblatt 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.09.2024 hat in der Zeit vom 22.11.2024 bis 23.12.2024 stattgefunden.
- 3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.09.2024 hat in der Zeit vom 22.11.2024 bis 23.12.2024 stattgefunden.
- 4 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Deckblatts 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgesetzt.
- 5 Satzungsbeschluss
Die Stadt Vilsbiburg hat mit Beschluss vom _____ das Deckblatt 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Stadt Vilsbiburg, den _____ 1. Bürgermeisterin
- 6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
- Stadt Vilsbiburg, den _____ 1. Bürgermeisterin
- 7 Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt 1 zum 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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

- (MU) Urbanes Gebiet (s. Ziffer 1.1 der Festsetzungen durch Text)
- Öffentliche Verwaltungen (Rathaus)
- Kulturelle Einrichtung (Kultur-/ Veranstaltungssaal)
- Bildungseinrichtung (Musikschule)

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

- III 3 Vollgeschosse zwingend
Gebäude und bauliche Anlagen zum Stadtplatz dürfen sich bzgl. der Höhenentwicklung der Traufe und des Firstes nicht über das Bestandsniveau Stadtplatz 29 hinaus bewegen.
- III max. 3 Vollgeschosse zulässig
- IV max. 4 Vollgeschosse zulässig
Gebäude und bauliche Anlagen zum Stadtplatz dürfen sich bzgl. der Höhenentwicklung der Traufe und des Firstes nicht über das Bestandsniveau Stadtplatz 29 hinaus bewegen.

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

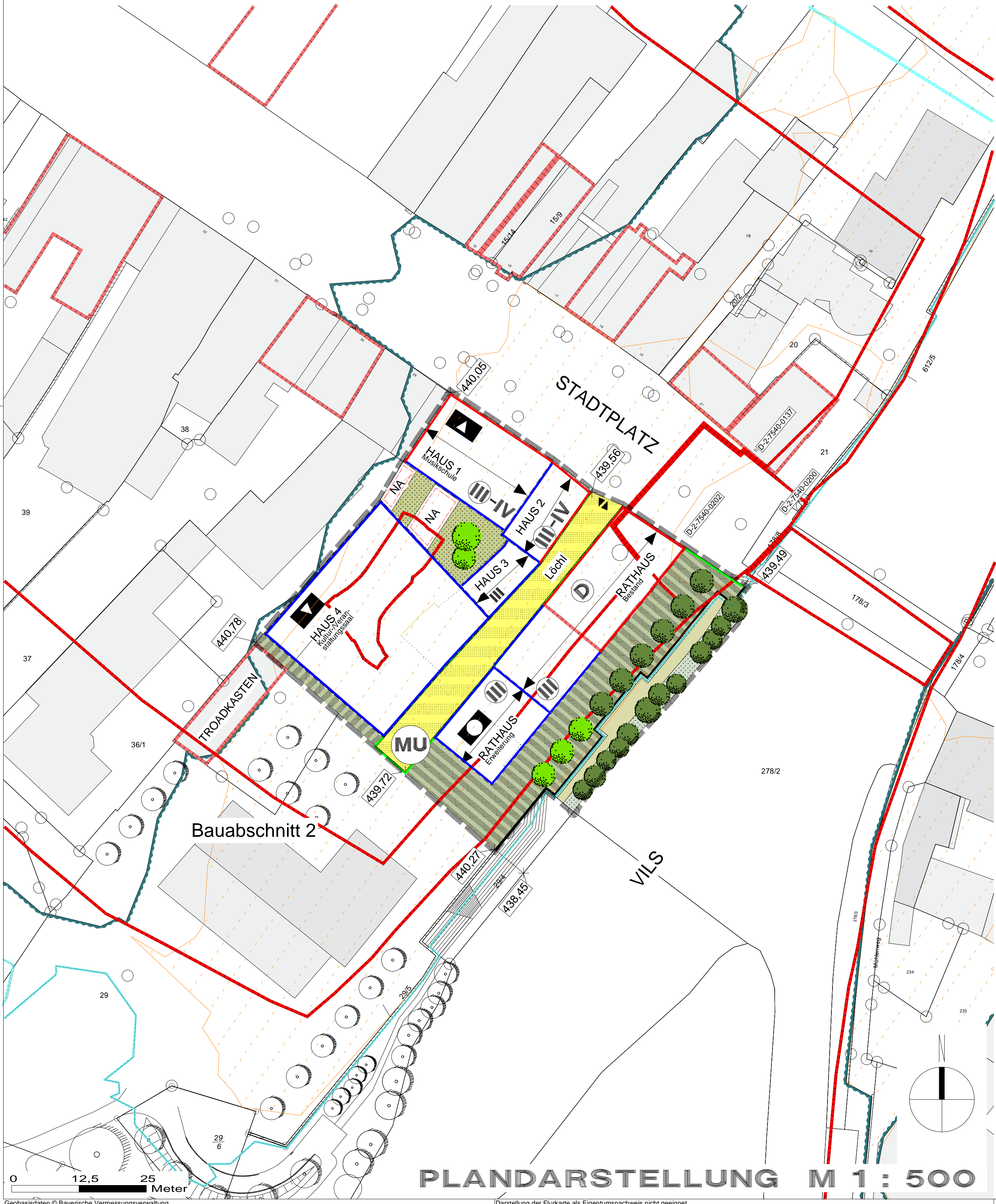
- Baulinie: Die baulichen Anlagen sind auf der festgesetzten Baulinie zu errichten.
- Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vor-/ Rücksprung von 0,5 m der Baugrenzen ist zulässig. Ausgenommen an Baugrenzen angrenzend zu Grundstücksgrenzen.
- Baugrenze (NA): Nebenanlage als Überdachung, zur Wegeverbindung, sowie als Fahrradunterstellplatz und Mülltonnenhäuschen

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Löchl)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Uferpromenade Rathaus/ Platzgestaltung als beschränkt öffentlicher Fußweg mit Radverkehr frei)
- Grünweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt/ Ausfahrt

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (s. Ziffer 9.1 der Festsetzungen durch Text)
Wiesenfläche entlang der Vilspromenade
- Öffentliche nicht überbaubare Grundstücksfläche

- Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet – Grenze – Große Vils
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de
- Hochwassergefahrenfläche HQ 100 – Grenze – Große Vils
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de
- Hochwassergefahrenfläche HQ extrem – Grenze – Große Vils
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de
- Geschütztes Gebiet HQ 100 – Grenze – Große Vils
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

- 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, zu erhalten



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 5 und 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Bauliche Maßnahmen dürfen hier nur in Abstimmung mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz sowie ausschließlich unter baudenkmaltrechter Genehmigung durchgeführt werden.

- Bodendenkmal – bestehend
Lage gemäß Bayern Atlas Plus
Altortsgrenze sowie Beschreibung
— D-2-7540-0137 Kernstadt von Vilsbiburg
— D-2-7540-0200 Unterlängige Befunde der mittelalterlichen Stadtbefestigung von Vilsbiburg
— D-2-7540-0202 Unterlängige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des abgegangenen Stadtores „Unteres Tor“ in Vilsbiburg, darunter Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen

- Sonstige Planzeichen
- Firstrichtung
- Hochwasserschutzmauer - bestehend
- Treppe – Vilspromenade
- 440,05 bestehende Höhenkote (Beispiel)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 36 Flurnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Gebäude - Außerhalb des Geltungsbereiches (Bestand & Planung)
- Baubestand – zum Abbruch vorgesehen
- Einzelbaum – Außerhalb des Geltungsbereiches (Bestand & Planung)

B E B A U U N G S P L A N

M I T G R Ü N O R D N U N G S P L A N
A B V - G E L Ä N D E
BAUABSCHNITT 1 – DECKBLATT 1

STADT LANDKREIS VILSBIBURG
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Stadt Vilsbiburg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) dieses Deckblatt 1 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „ABV-Gelände Baubabschnitt 1“ als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom _____ einschließlich textlicher und planischer Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planischen Festsetzungen.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m P l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshtut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Marok F. Bauer	
Planungsträger	Stadt Vilsbiburg Stadtplatz 26 84137 Vilsbiburg	
Maßstab	Lageplan 1:1.000	
Stand	17.02.2025 - Entwurf	

Bearbeitung	Aug. 2024	SH
Geändert		
§ 4 Abs. 1 BauGB		
§ 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.	24-1629_BB_P-0	