

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 8 BauGB und Art. 81 BayBO

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
Innerhalb des GE werden folgende zulässigen Nutzungen festgesetzt:  
— Lagerhäuser,  
— Lagerplätze.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:  
— Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe  
— Gewerbe, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
— Tankstellen,  
— Anlagen für sportliche Zwecke,  
— Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundlehre und Betriebsordnung vermerkt sind,  
— Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
— Vergnügungsstätten.

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

Zulässige Grund-/Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl – GRZ	Geschossflächenzahl – GFZ
GE	§ 17 I. V. m. § 19 BauNVO	§ 17 I. V. m. § 20 BauNVO
	max. 0,8	max. 0,8

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe max. 10,00m  
Definition:  
Die Wandhöhe ist zu messen von der untersten Geschossdecke (FFOK-Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### 2.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhenlage der untersten Fußbodenoberfläche (FOK) der Gebäude und baulichen Anlagen ist gemäß nachfolgender Tabelle auf die festgesetzten Höhenkoten u. NHN zu legen.  
Eine Höhenförderung bis zu +/- 50 cm ist zulässig

Gebäude	Höhenlage
Halle 1	444,50 m NHN
Halle 2	444,50 m NHN
Halle 3	445,10 m NHN
Halle 4	445,10 m NHN
Halle 5	447,60 m NHN

#### 3 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite (Traufseite) zu erfolgen.  
Gebäude und bauliche Anlagen sind dabei parallel den Grundstücksgrenzen zu errichten.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt. Gebäude und bauliche Anlagen sind dabei nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

#### 5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsfähigkeiten  
Die öffentliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

5.2 Stellplätze  
Für Kraftfahrzeuge sind auf den privaten Grundstücken auf den jeweils zugehörigen überbaubaren Flächen anzurufen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich dabei entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg in der jeweils geltenden Fassung.  
Hinweis:  
Der Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.

#### 6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über ein zentrales Regenwasserabwassersystem zu führen, das direkt in die Kanalisation oder einen bestehenden Entwässerungsnetz der Flur Nr. 305/132 zufließen oder ist in die Vils zu zuleiten. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung entsprechend zu behandeln (Merkblatt DW A-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).  
Ein entsprechender Entwässerungsplan wird der Begründung als Anlage bis zum Entwurfsverfahren beigefügt.

#### 7 ÖRTLICHE BAUVOORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

7.1 Gestaltung der Gebäude und baulicher Anlagen  
Dachform: Satteldach (SD) Puttdach (PD) Flachdach (FD)  
Dachdeckung: alle harten Deckungen sowie Folendach und Gründach;  
Dachüberstand: Oberflächen Traufe max. 2,50 m;  
bei Überdeckung von Eingangsbereichen und Anlieferzonen ist ein Dachüberstand bis max. 4,00 m zulässig;  
Dachabfläue: unzulässig;

Hinweis:  
Wird bei Verwendung von Ziegeln oder Keramikplatten die Gesamthöhe von 50 cm überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metallplatten ist die DIN 1052-1 zu beachten, bzw. die Kompositplatte C 3 (Schutzdauer: lang) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

#### 7.2 Regenerative Energien

Zur Förderung regenerativer Energien ist innerhalb des Geltungsbereiches je Gebäude ein Anteil von mind. 4% der Dachflächen mit Solar- oder Photovoltaikmodulen zu belegen. Bereitgestellte Dächer sind diese Anlagen entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zu errichten. Aufgeständerte Konstruktionen sind nur bei Flachdachausführung zulässig. Zudem sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Aufbereitung, Speicherung, Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 7.3 Absturzflächen

Die Tiefe der Absturzflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich ausschließlich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

#### 7.4 Einfriedungen

Art und Ausführung:  
Metallzaun / Maschendrahtzaun / lebende Zäune, die Einzung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt (mind. 15 cm Bodenabstand); max. 2,00 m auf fertigem Gelände; unzulässig;

Höhe der Einfriedung:  
Sockel: max. 2,00 m auf fertigem Gelände; unzulässig;

#### 7.5 Gestaltung des Geländes

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist.  
Anwendung auf Aufschüttungen:  
In gesamtem Gebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 6,00 m zulässig.

Stützmauern:  
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 6,00 m über fertiger Geländeoberfläche zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Geländeausbauten auszubilden.

Hinweis:  
Geländeunterschiede sind auf die jeweils behandelten Grundstücke abzustimmen.

Geländeänderungen dürfen gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Bodens führen. Maßgebend für die Ermittlung der Bodenschichtdicke ist die Wachstumsfläche des FFOK-Erdgeschosses.

#### 7.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbemasten, Werbetafeln oder Fahnenmasten sind auf einer Höhe bis maximal 6,50 m auf fertigem Gelände zulässig.

Bei bestehenden Werbeanlagen ist die bestehende Werbebeleuchtung zu erhalten und darf nicht abgebaut werden (indirekte Beleuchtung). Werbeanlagen sind so zu errichten dass durch diese Verkehrsleitstellen auf den öffentlichen Verkehrsleitstellenstraßen nicht gebündelt bzw. irritiert werden. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig.

#### 7.7 Gestaltung des Geländes

Die Gestaltung innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist.

#### 7.8 Anwendung auf Aufschüttungen:

In gesamtem Gebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 6,00 m zulässig.

Stützmauern:  
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 6,00 m über fertiger Geländeoberfläche zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Geländeausbauten auszubilden.

Hinweis:  
Geländeunterschiede sind auf die jeweils behandelten Grundstücke abzustimmen.

Geländeänderungen dürfen gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Bodens führen. Maßgebend für die Ermittlung der Bodenschichtdicke ist die Wachstumsfläche des FFOK-Erdgeschosses.

#### 7.9 Gestaltung des Geländes

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist.

#### 7.10 Anwendung auf Aufschüttungen:

In gesamtem Gebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 6,00 m zulässig.

Stützmauern:  
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 6,00 m über fertiger Geländeoberfläche zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Geländeausbauten auszubilden.

Hinweis:  
Geländeunterschiede sind auf die jeweils behandelten Grundstücke abzustimmen.

Geländeänderungen dürfen gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Bodens führen. Maßgebend für die Ermittlung der Bodenschichtdicke ist die Wachstumsfläche des FFOK-Erdgeschosses.

#### 7.11 Gestaltung des Geländes

Die Gestaltung innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist.

#### 7.12 Anwendung auf Aufschüttungen:

In gesamtem Gebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 6,00 m zulässig.

Stützmauern:  
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 6,00 m über fertiger Geländeoberfläche zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Geländeausbauten auszubilden.

Hinweis:  
Geländeunterschiede sind auf die jeweils behandelten Grundstücke abzustimmen.

Geländeänderungen dürfen gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Bodens führen. Maßgebend für die Ermittlung der Bodenschichtdicke ist die Wachstumsfläche des FFOK-Erdgeschosses.

#### 7.13 Gestaltung des Geländes

Die Gestaltung innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist.

#### 7.14 Anwendung auf Aufschüttungen:

In gesamtem Gebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 6,00 m zulässig.

Stützmauern:  
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 6,00 m über fertiger Geländeoberfläche zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Geländeausbauten auszubilden.

Hinweis:  
Geländeunterschiede sind auf die jeweils behandelten Grundstücke abzustimmen.

Geländeänderungen dürfen gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Bodens führen. Maßgebend für die Ermittlung der Bodenschichtdicke ist die Wachstumsfläche des FFOK-Erdgeschosses.

#### 7.15 Gestaltung des Geländes

Die Gestaltung innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist.

#### 7.16 Anwendung auf Aufschüttungen:

In gesamtem Gebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 6,00 m zulässig.

Stützmauern:  
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 6,00 m über fertiger Geländeoberfläche zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Geländeausbauten auszubilden.

Hinweis:  
Geländeunterschiede sind auf die jeweils behandelten Grundstücke abzustimmen.

Geländeänderungen dürfen gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Bodens führen. Maßgebend für die Ermittlung der Bodenschichtdicke ist die Wachstumsfläche des FFOK-Erdgeschosses.

#### 7.17 Gestaltung des Geländes

Die Gestaltung innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist.

#### 7.18 Anwendung auf Aufschüttungen:

In gesamtem Gebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 6,00 m zulässig.

Stützmauern:  
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 6,00 m über fertiger Geländeoberfläche zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Geländeausbauten auszubilden.

Hinweis:  
Geländeunterschiede sind auf die jeweils behandelten Grundstücke abzustimmen.

Geländeänderungen dürfen gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Bodens führen. Maßgebend für die Ermittlung der Bodenschichtdicke ist die Wachstumsfläche des FFOK-Erdgeschosses.

#### 7.19 Gestaltung des Geländes

Die Gestaltung innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist.

#### 7.20 Anwendung auf Aufschüttungen:

In gesamtem Gebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 6,00 m zulässig.

Stützmauern:  
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 6,00 m über fertiger Geländeoberfläche zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Geländeausbauten auszubilden.

Hinweis:  
Geländeunterschiede sind auf die jeweils behandelten Grundstücke abzustimmen.

Geländeänderungen dürfen gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Bodens führen. Maßgebend für die Ermittlung der Bodenschichtdicke ist die Wachstumsfläche des FFOK-Erdgeschosses.

#### 7.21 Gestaltung des Geländes

Die Gestaltung innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist.

#### 7.22 Anwendung auf Aufschüttungen:

In gesamtem Gebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 6,00 m zulässig.

Stützmauern:  
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 6,00 m über fertiger Geländeoberfläche zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Geländeausbauten auszubilden.

Hinweis:  
Geländeunterschiede sind auf die jeweils behandelten Grundstücke abzustimmen.

Geländeänderungen dürfen gemäß § 37 WHG nicht zu nachteiligen Veränderungen des Bodens führen. Maßgebend für die Ermittlung der Bodenschichtdicke ist die Wachstumsfläche des FFOK-Erdgeschosses.

#### 7.23 Gestaltung des