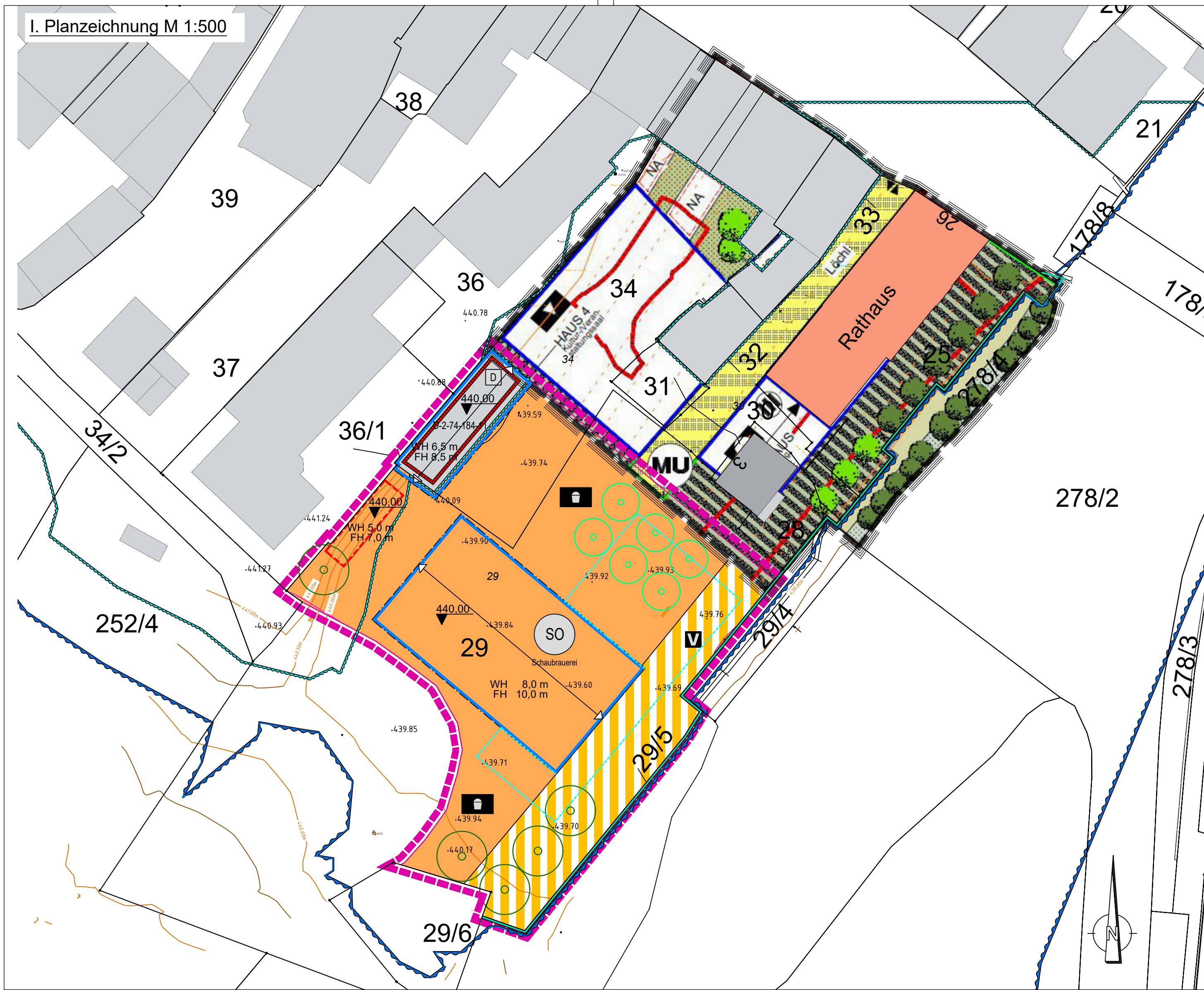


I. Planzeichnung M 1:500



Präambel

Die Stadt Vilsbiburg im Landkreis Landshut erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV Gelände Bauabschnitt 2" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung als Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV Gelände Bauabschnitt 2" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung besteht aus der Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom _____, dem Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen.

Begründung und Anlagen zur Satzung

Dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV Gelände Bauabschnitt 2" ist die Begründung vom _____ beigefügt.

Anlagen:

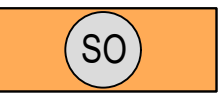
Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV Gelände Bauabschnitt 2", Nr. 3233-2026/SU V01 vom 20.08.2026, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising

Stadt Vilsbiburg, den _____

Sibylle Entwistle, 1. Bürgermeisterin

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1  SO Sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO „Schaubrauerei“
- (1) Das Sondergebiet „Schaubrauerei“ dient der Unterbringung einer Schaubrauerei mit dazugehöriger Gaststätte und Außengastronomie.
- (2) Zulässig sind
1. Anlagen zum Betrieb einer Schaubrauerei mit Verkostung
 2. Anlagen für Verwaltungen
 3. Schank- und Speisewirtschaften
 4. Lagergebäude für Schaubrauerei und Gastronomie
 5. öffentliche WC-Anlage
 6. Lose Aufstellung von Tischen, Stühlen/Bänken und Sonnenschirmen zur Außengastronomie ist auf der unter Planzeichen II.2.2 festgesetzten Fläche zulässig.

2.0 BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)

- 2.1  Baugrenze
- 2.2  Platzfläche für lose Bestuhlung
- 2.3  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Hier: Nebengebäude als Lageraum für die Schaubrauerei und Gastronomie

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

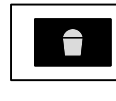
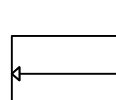
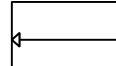
- 3.1 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern gem. Planeintrag gem. den Festsetzungen II.5.2 und III.1.1.2
- 3.2 FH maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern gem. Planeintrag gem. den Festsetzungen II.5.2 und III.1.1.3

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, beschränkt öffentlich
- V**
- Verkehrsberuhigter Bereich, Uferpromenade, Fußgänger und Radfahrer, eine lose Bestuhlung mit Tischen, Stühlen, Bänken und Sonnenschirmen in dem unter Planzeichen II.2.2 festgesetzten Bereich ist zulässig, solange keine Beeinträchtigung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs gegeben und die Barrierefreiheit gewährleistet ist.

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

- 5.2  440.00 festgesetzter unterer Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull gem. Planeintrag; die Angabe gilt für das Baufenster (s. Planzeichen II.2.1).
- 5.3  Spieleanlagen
- 5.4  Anforderungen an die Gestaltung:
-  Firstrichtung

6.0 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

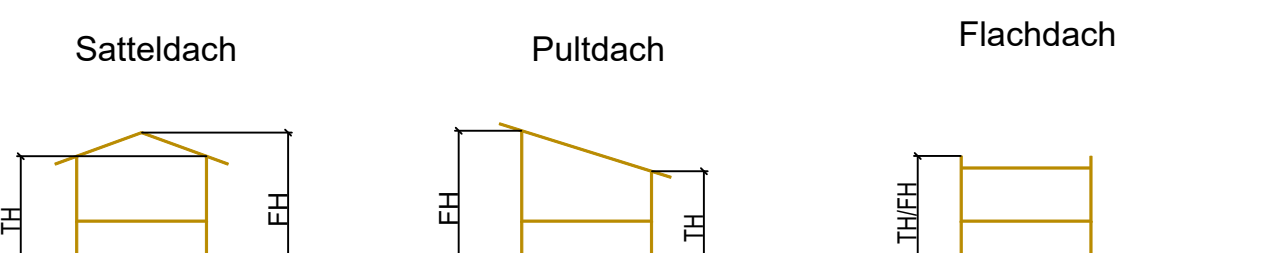
- 6.1 zu pflanzende Einzelbäume:
- 6.1.1  Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste Punkt IV.3.2, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 10 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
- 6.1.2  Stadtklima-resistenter Baum I. oder II. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste Punkt IV.3.1 oder einheimischer Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Punkt IV.3.2, eine lagemäßige Standortverschiebung im Bereich der Platzfläche unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
- 1.1.1 Grundflächenzahl (GRZ) max. zulässige Grundflächenzahl 0,6
- Die zulässige Grundfläche darf nur durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bezeichneten der Anlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9; dabei ist eine Überschreitung der GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 nur für befestigte Flächen aus wasserdurchlässigen Materialien mit einem **Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6** zulässig.
- 1.1.2 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4 BauNVO); Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen, Höchstmaß gem. Planeintrag (WH)
- Als Bezugsmaß zur Ermittlung der Firsthöhe gilt der im Plan unter Punkt II.5.2. festgesetzte untere Höhenbezugspunkt. Dabei ist die traufseitige Wandhöhe das Maß vom festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt (gemäß Planzeichen II.5.2) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (oben).
- 1.1.3 FH maximal zulässige Firsthöhe in Metern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4 BauNVO); Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen, Höchstmaß gem. Planeintrag (FH)
- Als Bezugsmaß zur Ermittlung der Firsthöhe gilt der im Plan unter Punkt II.5.2. festgesetzte Höhenbezugspunkt. Dabei ist die Firsthöhe das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt (gemäß Planzeichen II.5.2) bis zum obersten Punkt des Firstes.

Schemaschnitt zu III.1.1.2 und III.1.1.3:



- 1.2 Bauweise Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: eine Grenzbebauung gemäß dem Planzeichen unter Punkt II.2.1 und II.2.3 ist unter Ausnutzung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen zulässig, jedoch ist bei den Baufenstern zur Grenze zum Grundstück der Fl.Nr. 36/1 zwingend die traufseitige Wandhöhe anzuordnen.
- 1.3 Abstandsflächen Abweichend von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angegebenen Abstandsflächentiefen sind Unterschreitungen der nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung der Baufenster und der maximal festgesetzten Wand- und Firsthöhen ergeben. Dabei darf bis an die Flurstücksgrenze gebaut werden.
- 1.4 Nebenanlagen Außerhalb der Baugrenzen sind nur Nebenanlagen mit einer maximalen traufseitigen Wandhöhe von 3,0 m und einer Firsthöhe von 4,0 m nach § 14 BauNVO zulässig. Stellplätze für PKW und LKW, Garagen und Carports sind generell nicht zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH Art. 81 BayBO in Verbindung mit Art. 9 Abs. 4 BauGB

- 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen
- 2.1.1 Schaubrauerei: Dachform: Satteldach 10°-25° Dachneigung: Ziegel- oder Betondachsteine, Blecheindeckung, nur in der Farbe rot-rotbraun Dachüberstand: unzulässig Dachaufbauten: unzulässig Zwerch-/Stand-/Schildgiebel: unzulässig
- 2.1.2 Getreidespeicher/Troadkasten (Denkmal): Dachform: Satteldach 25° Dachneigung: Ziegel- oder Betondachsteine, Blecheindeckung, nur in der Farbe rot-rotbraun maximal 1,5 m Dachüberstand: unzulässig Dachaufbauten: unzulässig Zwerch-/Stand-/Schildgiebel: unzulässig
- 2.1.3 Nebengebäude innerhalb des Baufensters gemäß Planzeichen Punkt II. 2.3 : Dachform: Satteldach, Pultdach, Dachneigung: Satteldach 10°-25° Pultdach 5°-25° Flachdach 5° Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, Blecheindeckung, nur in der Farbe rot-rotbraun maximal 1,0 m Dachüberstand: unzulässig Dachaufbauten: unzulässig Zwerch-/Stand-/Schildgiebel: unzulässig
- 2.1.4 Nebengebäude außerhalb der Baufenster zulässig : Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach begrünt (siehe Punkt IV 2.3) Dachneigung: Satteldach 10°-25° Pultdach 5°-25° Flachdach 5° Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, Blecheindeckung, nur in der Farbe rot-rotbraun maximal 1,0 m Dachüberstand: unzulässig Dachaufbauten: unzulässig Zwerch-/Stand-/Schildgiebel: unzulässig
- 2.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf dem Dachern der Schaubrauerei und dem Nebengebäude nur auf den platzabgewandten Dachseiten (Südwest bzw. Norden) zulässig. Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder direkt auf der Dachhaut liegen. Eine Aufständerung ist unzulässig.

3.0 GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Stellplatzanzahl Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg nachzuweisen. Die Stellplätze werden außerhalb des Plangebietes (Parkplatz Farberanger) nachgewiesen.

4.0 DENKMALSCHUTZ

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich das Bodendenkmal D-2-7540-0137 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der historischen Kernstadt von Vilsbiburg“ und das Bodendenkmal D-2-7540-0200 „Untertägige Teile der mittelalterlichen Stadtbefestigung von Vilsbiburg“. In dem noch nicht untersuchten Bereich (siehe Planzeichen unter V.1.8) ist vor Bodeneingriffen aller Art (auch bereits für die Befahrung mit schwerem Gerät) eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG einzuholen. Dazu ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)

- Allgemeines Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme/-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen der TL-Baumschulpflanzen - Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Herausgeber FLL) entsprechen. Für Großbäume sind Baumgruben von mind. 200 x 200 x 100 cm und für Kleinbäume Baumgruben von mind. 150 x 150 x 80 cm vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit durchwurzelbarem Substrat mit einer Oberfläche von mindestens 15 m² zu erstellen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters mit geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. In den Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.
- Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 4kv, STU 20 - 25 cm Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3kv, STU 16 - 18 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 2.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.
- 2.2 Wasserdurchlässige Beläge Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu verwenden, wie z.B. Pflaster mit Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- 2.3 Flachdächer als Gründächer bei Nebengebäuden (§ 9 Abs. 25 BauGB) Dächer bis 5° sind auf mindestens 80 % der gesamten nutzbaren Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Kräuter- und Staudenvegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen und so zu unterhalten.

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 3.1 Stadtklima-resistente Bäume I. und II. Ordnung: Platanus x acerifolia Ahornblättrige Platane Liquidambar styraciflua Amberbaum Gleditsia triacanthos Gleditsie Loriodendron tulipifera Tulpenbaum Acer platanoides "Cleveland" Kegelstumpiger Spitzahorn "Cleveland" Sorbus aria "Magnifica" Mehlbeere "Magnifica" Sorbus intermedia "Brouwers" Schwedische Mehlbeere, Oxelebeere "Brouwers" Amelanchier alabrica "Robin Hill" Felsenbirne "Robin Hill" Ostrea carpinifolia Hopfenbuche
- 3.2 Bäume I. Ordnung: Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Acer platanoides Spitz-Ahorn Fraxinus excelsior Esche Quercus robur Stiel-Eiche Tilia cordata Winter-Linde Carpinus betulus Haibuche Prunus avium Vogel-Kirsche

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Die Neunaesarten von Wiesenflächen sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzuziehen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSGORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

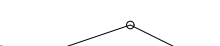
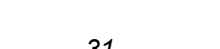
- Die Bereiche von Baumpflanzungen sind von geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

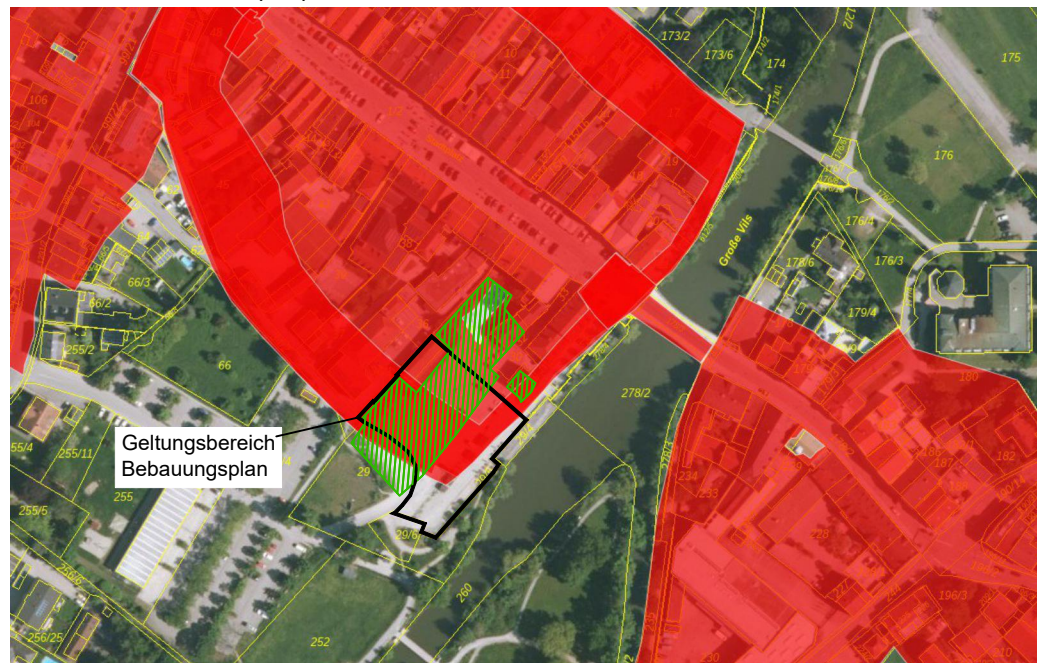
7.0 ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Insektenfreundliche Beleuchtung der Flächen Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Die Lichtentwurf muss auf die Nutzfläche beschränkt bleiben. Aus dem Grund muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.
- 7.2 Fensterstiche sind mit insekten sicheren Gittern abzudecken und Kellerabgänge derart zu gestalten, dass sie keine Tierfallen darstellen können.

V. PLANLICHE HINWEISE

1.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

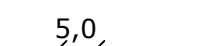
- 1.1  Flurstücksgrenze
- 1.2  31 Flurstücksnummer
- 1.3  Bestandsgebäude
- 1.4  Hochwasserschutzmauer
- 1.5  amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Quelle UmweltAtlas Bayern 2026)
- 1.6  Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Quelle UmweltAtlas Bayern 2026)
- 1.7  Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: Baudenkmal D-2-74-184-11 "Troadkasten"
- 1.8 Bodendenkmäler (rot):



Innerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 2 Bodendenkmäler (siehe Bild). Dabei handelt es sich um die beiden Denkmäler D-2-7540-0137 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der historischen Kernstadt von Vilsbiburg“ und D-2-7540-0200 „Untertägige Befunde der mittelalterlichen Stadtbefestigung von Vilsbiburg“. Innerhalb der grün schraffierten Fläche (siehe Bild) wurden bereits die Sondierungs- und Ausgrabungsarbeiten durchgeführt und die vorgefundenen Funde gesichert. Diese Fläche ist somit zur Bebauung freigegeben.

Die Restflächen innerhalb des unbebauten Geltungsbereiches wurden derzeit noch nicht untersucht. In diesem Bereich ist vor Bodeneingriffen aller Art (auch bereits für die Befahrung mit schwerem Gerät) eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG einzuholen. In diesem Bereich ist vor Bodeneingriffen aller Art (auch bereits für die Befahrung mit schwerem Gerät) eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG einzuholen. Dazu ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

2.0 HINWEISE

- 2.1  Bemaßung
- 2.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen ABV-Gelände Bauabschnitt 1 - Deckblatt 1
- 2.3  Bestandshöhen (Quelle Vermessung)
- 2.4  Höhenschichtlinien Bestandsgelände

VI. TEXTLICHE HINWEISE

1.0 GRENZABSTÄNDE

- Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, 0,5 m bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe max. 2,0 m
- Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGGB verwiesen.

2.0 SAAT- UND PFLANZGUT

- Für Ansäten und Pflanzungen im Sondergebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

3.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

- Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwille den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Stadt oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 48 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

4.0 WASSERWIRTSCHAFT

- Die Beseitigung des Abwassers ist über ein Trennsystem gewährleistet.

- Schmutzwasser Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem städtischen Kanal zuzuführen.

- Niederschlagswasser Das Niederschlagswasser von den Dächern und befestigten Flächen ist dem vorhandenen Regenwasserkanal zuzuführen.

- 5.0 HOCHWASSER Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem, sowie im geschützten Gebiet HQ 100. Die Darstellung des HQ extrem und des geschützten Gebietes HQ 100 dient in erster Linie der Information. Es bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutz-einrichtungen zu informieren. Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Vils dürfen bauliche Anlagen nur in der einer jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG).

6.0 STARKREGENEREIGNISSE

- Durch die zunehmende Intensität von Starkregenereignissen ist ggf. mit Überflutungen zu rechnen. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden bzw. Anlagen auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (z.B. Eingangstritten, empfindliche Antegieite etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen. Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser möglichst breitflächig über eine belebte Oberbodenschicht auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes zu versickern. Der natürliche Ablauf wird abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Um einen nachteiligen Wassertritt auf die angrenzenden Nachbargrundstücke im Sinne von § 37 WHG zu vermeiden, sollen im Randbereich ausreichend bemessene Entwässerungsmulden angelegt werden. Der Bauwerber hat eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfistierungsverordnung (NWFrStV) und der Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

- Lagerung wassergefährdender Stoffe Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

7.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

- Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachläufen, Waldrändern usw.

- Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtige Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

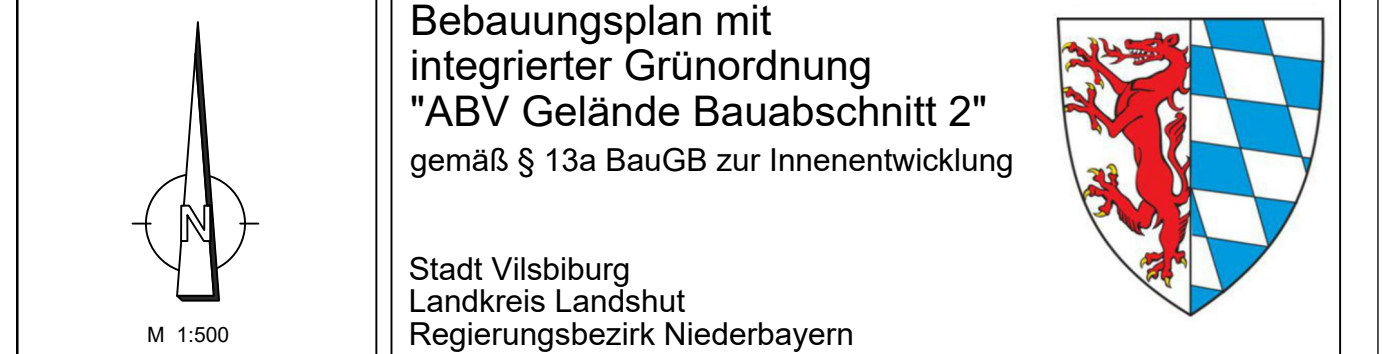
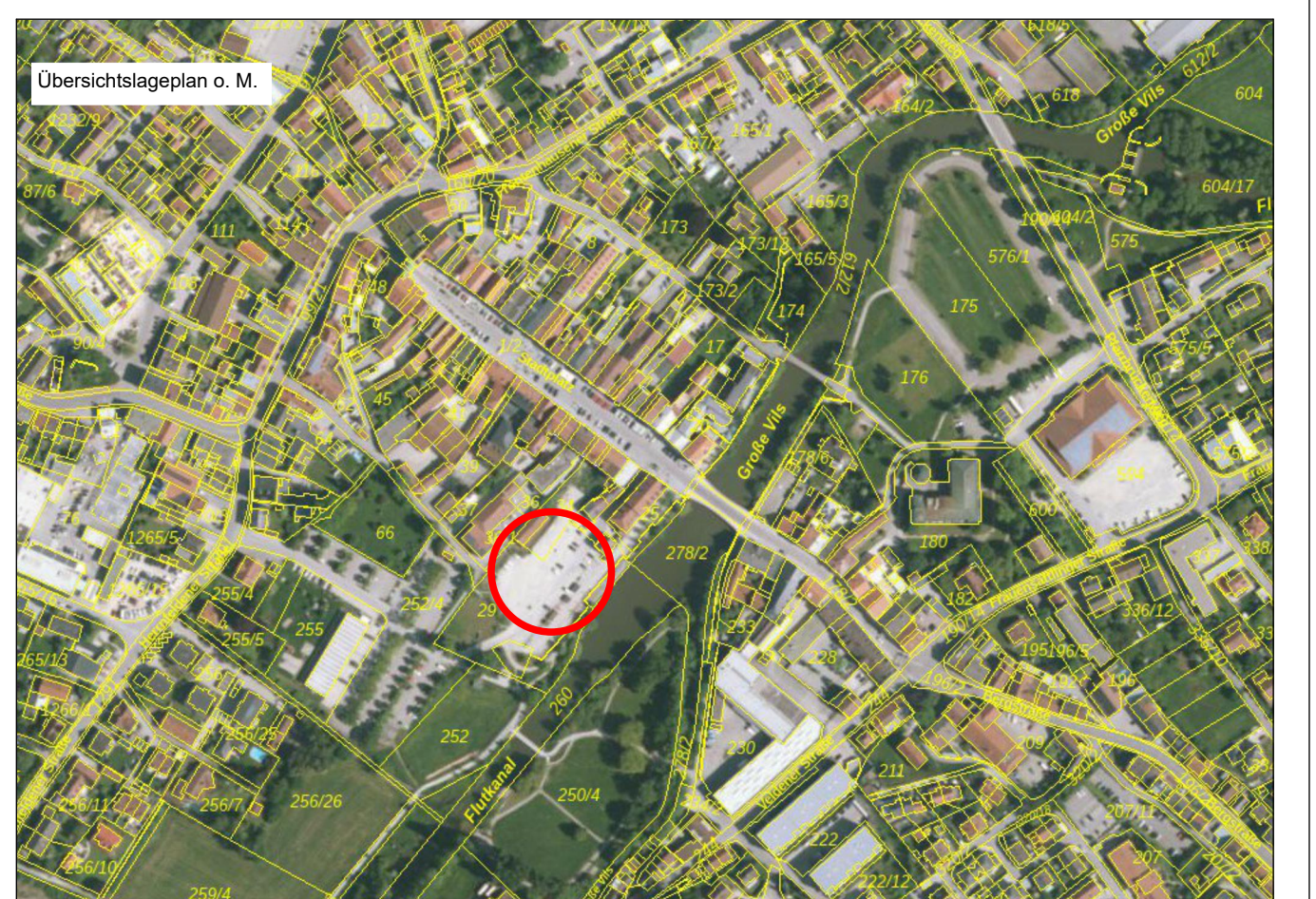
- Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlastabgrenzung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

- 8.0 GRUNDWASSERSCHUTZ Sofern Grundwasser ansteh ist bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Für eine schadhlose Versickerung von gesammeltem Grundwasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFrStV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadhlosen Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENWG) zu beachten.

- 9.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zur Beachtung empfohlen. Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

- 10.0 AUSGLEICHSLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB) Eine Ausgleichsfläche gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

- ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC. Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Stadt Vilsbiburg zur Einsicht bereit gehalten.



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV Gelände Bauabschnitt 2" gemäß § 13a BauGB zur Innenentwicklung

Stadt Vilsbiburg
Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern

Planungsdienste:

Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes vom 12/2025

Koordinatensystem: UTM32

Verfahrensvermerk:

1. Aufhebungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Bebauungsplan von Vilsbiburg ist in der Sitzung vom 11.09.2017 die Aufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "ABV Gelände Bauabschnitt 2" in das Baugrundstück nach § 13 a BauGB beschlossen.
Der Aufhebungsbeschluss wurde am _____ einstimmig beschlossen.

2. Fristzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorwettbewerb des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "ABV Gelände Bauabschnitt 2" wurde am _____ bis einschließlich _____ stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "ABV Gelände Bauabschnitt 2" in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwettbewerb des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "ABV Gelände Bauabschnitt 2" in der Fassung vom _____ bis einschließlich _____ stattgefunden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorwettbewerb des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "ABV Gelände Bauabschnitt 2" wurde am _____ bis einschließlich _____ stattgefunden.

5. Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Sitzung "Vilsbiburg hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV Gelände Bauabschnitt 2" in der Fassung vom _____ beschlossen.

6. Sitzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Bebauungsplan zu dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV Gelände Bauabschnitt 2" wurde am _____ gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit Begründung und zusammenfassender Erklärung und seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Ratifizierung des § 4 Abs. 4 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bebauungsplanung verzichtet.

Unterschrift:

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ihre erteilte Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Entwurfsverfasser: 02.09.2028
Entwurfsverfasser:

JOCHAM KESSLER KELLHUBER
Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH
Am Sportplatz 2 Josef-Staudinger-Weg 5
94547 Iggensteden 94071 Reichartshausen
09003 20 141 0 08970 91 87 696
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

JOCHAM KESSLER KELLHUBER