PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sonderbauflächen

1.1.1. SO — Sondergebiet mit Zweckbestimmung Nahversorgungsstandort (§ 11 BauNVO)

Zulässige Nutzungen
der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe folgender Sortimente:

- Discounter mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und den branchenüblichen Randsortimenten mit insgesamt maximal 1.000 m² Verkaufsfläche,
- Fachmarkt mit insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche,
- Textilmarkt oder alternativ ein Getränkemarkt mit insgesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche.

Hierbei sind die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes zu den innenstadtrelevanten Randsortimenten zu beachten.
Hiervon abweichend vom Einzelhandelskonzept ist anstelle des Fachmarktes zudem alternativ ein Drogeriemarkt zulässig (maximal 800 m² Verkaufsfläche), jedoch ohne die Sortimente Schreibwaren, Spielwaren und Bücher.

2. Mass der baulichen Nutzung

2.1. Sonstiges Sondergebiet:
Grundflächenzahl GRZ = 0,8
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8

2.1.1. Zulässige Wandhöhe (WH) ab unterem Bezugspunkt im Sondergebiet:
Die zulässige Wandhöhe beträgt maximal 8,0 m. Bezugshöhe für den unteren Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Höhenkote 440,0 müNN. Für das Carport im Norden sind bis zu maximal 3,5 m Wandhöhe zulässig sowie eine Firsthöhe bis zu 4,0 m.

2.1.2. Die max. zulässigen Wand- und Fisthöhen dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanalgen (z.B. Kamine, Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 10 % der Grundfläche überschriften werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1. Baugrenze

3.2. a — abweichende Bauweise

6. Verkehrsflächen

6.1. F — Fußweg, öffentlich (F), befestigt

6.2. F+R — Fuß- und Radweg, privat (F+R), befestigt

6.3. Straßenbegrenzungslinie

6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.5. Verkehrs- und Erschließungsfläche, privat

6.6. Multifunktionsfläche, privat, in wasserdurchlässiger Bauweise

7. Flächen für Versorgungsanlagen

7.1 Trafostation

7.2 Abwasserpumpstation

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.1. Wasserleitung bestehend

8.2. Gasleitung (Mitteldruck) bestehend

8.3. Kanal bestehend, Verlegung geplant

PLANLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

9. Grünflächen

9.1. öffentliche Grünfläche -
Straßenbegleitgrün - magere Grasfluren und Schotterrasen

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

13.1. bestehender Laubbaum zu erhalten

13.2. zu pflanzender Großbaum H 4xv StU 20-25 in privaten Grundstücksflächen

13.3. bestehende Gehölze zu erhalten

13.4. Gehölze zu entfernen

13.5. private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen - hier magere extensive Wiesenflächen sowie in Ufernähe auch Gehölze und Hochstaudenfluren

13.6. private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen - hier Rasengittersteine

15. Sonstige Planzeichen

15.1. bestehendes Haupt- oder Nebengebäude zu entfernen

15.2. St / St/Ca — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Carports (Ca)
Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig

15.3. Geltungsbereichsgrenze

15.4. Mauer, Einfriedung bis 3 m Höhe zulässig, ansonsten keine Einfriedung zulässig

PLANLICHE HINWEISE

16.1. 412,5 — Höhenlinien gemäß Vermessung Geoportal Bayern

16.2. 563 — Flurstücksgrenzen und Flurnummern,
Quelle: Digitale Flurkarte, Stand 2025

16.3. bestehendes Haupt- oder Nebengebäude

16.4. Zugang Gebäude

16.5. Sichtdreieck, Sichtflächen gemäß RAS-K-1, für motorisierten Verkehr bzw. für Radfahrer

16.6. Böschung bestehend

16.7. Wasserfläche

16.8. Kronenüberhang bestehender Gehölze

16.9. Gehölze im Umfeld

16.10. Strom- oder Steuerkabel bestehend

16.11. Glasfaserleitung bestehend

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

19.1 rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Frontenhausener Straße", rechtskräftig seit 07.04.1995

19.2 Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan "An der Frontenhausener Straße", rechtskräftig seit 10.09.1999

19.3 Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatt Nr. 2 " An der Frontenhausener Straße Sondergebiet Fachmarktzentrum", rechtskräftig seit 30.10.2008

19.4 Bebauungs- und Grünordnungsdeckblatt Nr. 3 " An der Frontenhausener Straße Sondergebiet Fachmarktzentrum", rechtskräftig seit 11.07.2011

19.5 Ü — festgesetztes Überschwemmungsgebiet "Rettenbach" und "Große Vils"
Quelle: UmweltAtlas Bayern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Bebauung

0.1.1 Es gelten die max. zulässige Wandhöhe und die max. zulässige Grundfläche gemäß den Angaben unter Planzeichen 2. der planlichen Festsetzungen.

0.1.2 Einfriedung

0.1.2.1 Art und Ausführung: Metallzäune in unauffälliger Farbgebung. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger), außer es handelt sich um Unternehmen der Lebensmittelindustrie. Abweichend ist am Nordrand des Geltungsbereichs die bestehende Mauer als Grenzbebauung zu erhalten (siehe Planzeichen 15.4). Diese weist eine Höhe von 3 m auf.

0.1.2.2 Höhe des Zauns: max. 2 m

0.2 Maß der baulichen Nutzung, Wandhöhen, Gebäudegestaltung

0.2.1 Die festgesetzte Wandhöhe (vgl. Ziff. 2.1.1 der Planzeichen) berechnet sich wie folgt: Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Unterer Bezugspunkt ist die Höhenkote von 440 müNN.

0.2.2 Glasfenster und Glasfassaden der Gebäude sind durch Verwendung reflexionsarmer und / oder bedruckter Gläser vogelfreundlich zu gestalten.

0.2.3 Bei der Errichtung von Gebäuden sind Anschlüsse für die Nutzung, Verteilung oder Speicherung von Solarenergie herzustellen sowie statische Vorkehrungen dafür zu treffen.

0.3 Dächer und Anlagen zur Energiegewinnung

0.3.1 Als Dachformen zulässig sind Flachdächer bis 5° Dachneigung sowie bei Carports und Dachaufbauten Pultdächer bis 10° Dachneigung.

0.3.2 Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaik ist zulässig. Der Anteil der Flächen zur Nutzung von Solarenergie muss mindestens 30 % der Dachflächen betragen. Zugleich sind mindestens 20 % aller Dachflächen als Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) herzustellen, ausgenommen hiervon sind Dachflächen der Carports nach Ziffer 15.2 der Planzeichen. Auf Carports ist die Nutzung für Solarenergie zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

0.4 Werbeanlagen und Beleuchtung

0.4.1 Parkplatz- und Betriebsbeleuchtungen sind so anzuordnen und anzubringen, dass keinerlei Blendwirkungen oder sonstige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auftreten.

0.4.2 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lichtquellen mit warmweißen LED (Farbtemperatur < 2.700 K) zulässig. Diese sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) auszubilden und dürfen zur Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten keine UV-Anteile besitzen.

0.5 Geländemodellierung, Stützmauern

0.5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Bezugshöhe ist die Höhenkote 440,0 müNN. Abweichend hiervon sind technisch erforderliche Auffüllungen zur Niederschlagswasserbeseitigung über bewachsenen Bodenfilter in diesen Bereichen zulässig. Abgrabungen für Sickerflächen sind zulässig.
Im Bereich der Tiefhöfe sind Abgrabungen und Stützmauern bis zu 1,3 m unter Fußbodenoberkante zulässig. Hinzu kommt eine Absturzsicherung mit bis zu 1,0 m Höhe.

0.5.2 Im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind Aufschüttungen unzulässig.

0.5.3 Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (FOK) darf nicht mehr als max. 0,5 m über der Bezugshöhenkote von 440 müNN liegen.

0.6 Stellplätze und Flächen für den ruhenden Verkehr

0.6.1 Der Stellplatznachweis ist nach Satzung der Stadt Vilsbiburg über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung in der aktuellen Fassung zu führen.

0.6.2 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

0.7 Wasserwirtschaft

0.7.1 Wasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

0.7.2 Untergeordnete Verkehrsflächen wie z.B. Kraftfahrzeugstellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Mineralbetondecke). Gleiches gilt für Stand- und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

0.7.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von den Dachflächen bzw. von Höfen, Plätzen und Wegen) ist, soweit möglich, dem Grundwasser wieder zuzuführen.

0.7.4 Der Umgang mit Stoffen der höchsten Wassergefährdungsklasse (WGK 3) innerhalb des Geltungsbereiches ist unzulässig. Auch Stoffe der WGK 2 sind nur in Einschränkungen, wie geringe Mengen und besonders aufwendigen Vorkehrungen, zulässig.

0.7.5 Aufgrund von zeitweise hohen Grundwasserständen sowie eines möglichen Deichbruches sind die Bauvorhaben bis auf eine Höhe von 440 müNN entsprechend zu sichern.

0.8 Grünordnung

0.8.1 Beläge

0.8.1.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken.

0.8.2 Gehölzpflanzungen

0.8.2.1 Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische oder klimaangepasste Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.2.5 zu verwenden.

0.8.2.2 Pflanzdichte und Pflanzraum
Zur Sicherstellung eines optimalen Pflanzraumes für Bäume sind folgende Größen für Pflanzgruben (Mindestbedarf Wurzelraum) einzuhalten: Bodenstandraum bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung in einer Größe von mind 8 m². Pflanzgrube: Mindestbreite 2 m , Mindesttiefe 1 m. Die Verwendung von durchwurzelungsfähigem Baumsubstrat (nach „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten", kurz "ZTV-Vegtra-Mü") wird festgesetzt.

0.8.2.3 Erhalt von Gehölzen
Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume gemäß Planzeichen 13.1 und 13.2 in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm, an derselben Stelle nachzupflanzen.

0.8.2.4 Pflanzungen in Sichtdreiecken: Bäume müssen auf 2,80 m über OK Fahrbahn ausgeastet werden. Sträucher dürfen nicht höher als 80 cm über OK Fahrbahn gehalten werden.

0.8.3 Öffentliche Grünflächen

0.8.3.1 Die öffentlichen Grünflächen (siehe Planzeichen 5.1) entlang der Straßen sind als magere Grasfluren (Baumstandorte) und als Schotterrasenflächen oder magere Wiesen auszubilden. Diese sind mindestens jährlich einmal zu mähen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und ein Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

0.8.4 Bepflanzung

0.8.4.1 Die privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen - hier magere extensive Wiesenflächen sowie in Ufernähe auch Gehölze und Hochstaudenfluren gemäß Planzeichen 13.5 sind jährlich mindestens einmal zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Sofern Neophyten aufkommen, ist eine regelmäßige Mahd mit Abfuhr des Mähguts durchzuführen. Die Ansaat ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

0.8.4.2 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 1.000 m² Grünfläche bzw. zusätzlich mindestens je sechs private Stellplätze ist ein Großbaum (Hochstamm 4xv., StU 20-25) zu pflanzen.

0.8.5 Artenliste für Gehölzpflanzungen

0.8.5.1 Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

TEXTLICHE HINWEISE

A. Freiflächengestaltungspläne

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Eingabeplanung eine qualifizierte Freiflächengestaltungsplanung im Genehmigungsverfahren eingefordert werden kann. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte sonstige Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

B. Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen, da die im Plan dargestellten Bepflanzungen und Begrünungen wichtige städtebauliche und hygienische Funktionen erfüllen.

C. Erneuerbare Energien

Sämtliche Maßnahmen zur Verwendung erneuerbarer Energien und Energieeinsparmaßnahmen sind wünschenswert. Entsprechende Vorkehrungen für E-Mobilität (z.B. Ladesäulen o.ä.) sind vorzusehen. Beim Gebäudekonzept sind energetische Konzepte mit einzuplanen und im Rahmen der Baugenehmigung offenzulegen.

E. Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).

F. Gehölzrodung

Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

G. Schallschutz

In den Einzelgenehmigungsverfahren ist auf Anforderung der Bauaufsichtsbehörde der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm zu erbringen.
Hierbei ist bei den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld (benachbarte Wohnbebauung) aufgrund der Vorbelastung ein um 6 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert der TA-Lärm einzuhalten.

H. Maßnahmen zum Artenschutz

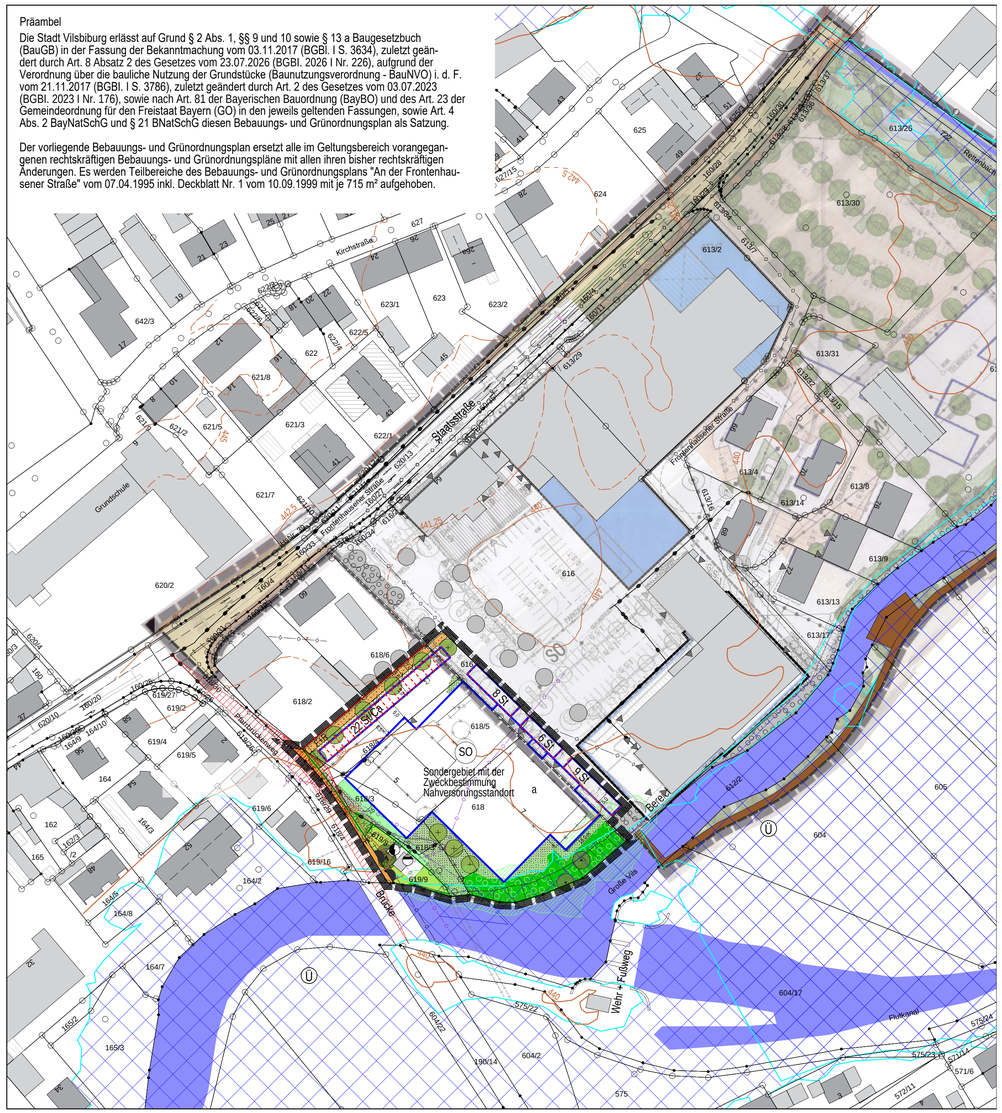
CEF-Maßnahmen für höhlenbrütende Vogelarten: Es sind innerhalb der zu erhaltenden Gehölzbestände gemäß Planzeichen 13.3 zehn Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten anzubringen. Eine Kontrolle und Reinigung der Kästen ist von einem Experten (Tierökologen) über 15 Jahre lang zu gewährleisten.

CEF-Maßnahmen für Fledermäuse: Es sind innerhalb der zu erhaltenden Gehölzbestände gemäß Planzeichen 13.3 zehn Flachkästen für Fledermäuse anzubringen. Bei Bedarf können einzelne dieser Kästen auch im Gehölzbestand an der Vils auf der östlich angrenzenden Flurnummer 616 aufgehängt werden. Eine Kontrolle und Reinigung der Kästen ist von einem Experten (Tierökologen) über 15 Jahre lang zu gewährleisten.

Präambel

Die Stadt Vilsbiburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 sowie § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt alle im Geltungsbereich vorangegangenen rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungspläne mit allen ihren bisher rechtskräftigen Änderungen. Es werden Teilbereiche des Bebauungs- und Grünordnungsplans "An der Frontenhausener Straße" vom 07.04.1995 inkl. Deckblatt Nr. 1 vom 10.09.1999 mit je 715 m² aufgehoben.



BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN "SO am Pfarrbrückenweg"

ENTWURF

Stadt: Vilsbiburg
Landkreis: Landshut
Regierungsbezirk: Niederbayern

1. BESCHLUSS

Die Stadt Vilsbiburg hat in der Sitzung vom 15.12.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2025 ortsüblich bekanntgemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.04.2026 hat in der Zeit vom 22.05.2026 bis einschließlich 22.06.2026 stattgefunden.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.04.2026 hat in der Zeit vom 22.05.2026 bis einschließlich 22.06.2026 stattgefunden.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 15.09.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 2026 bis 2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten: Öffentliche Auslegung im Rathaus Vilsbiburg, Stadtplatz 26, 84137 Vilsbiburg, Zimmer Stock (.....Tage und Uhrzeiten ergänzen) und in der Gemeindekanzlei (..... Tage und Uhrzeiten ergänzen). Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportaldes Landes zugänglich gemacht.

5. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Zum Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 15.09.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2026 bis 2026 beteiligt.

6. SATZUNG

Die Stadt Vilsbiburg hat mit Beschluss vom 2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

7. AUSFERTIGUNG

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Siegel — Vilsbiburg, den — 1. Bürgermeisterin

8. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Siegel — Vilsbiburg, den — 1. Bürgermeisterin

MARION LINKE + KLAUS KERLING
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Papiererstraße 16 84034 Landshut
Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de

VORENTWURF M 1 : 1.000

bearbeitet:	
Vorentwurf	13.04.2026 LI / HI
Entwurf	15.09.2026 LI / HI
genehmigungsfähige Planfassung	

Planformat 950 x 617 mm gezeichnet: 15.09.2026 Linke / Heß