Planliche Festsetzungen

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990

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

MA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

2.1 II — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. Das 2. Vollgeschoss muß im Dachgeschoss liegen.

2.2 (II) — 2 Vollgeschosse zwingend in der Form Erdgeschoß und Obergeschoß

I — 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze zulässig

2.3 GFZ = 0,5 — Geschoßflächenzahl als zulässige Höchstgrenze

2.4 GRZ = 0,3 — Grundflächenzahl als zulässige Höchtgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 E — nur Einzelhäuser zuläßig

3.2 Baulinie

3.3 Baugrenze

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

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.4 F öffentlicher Fuß- und Radweg

6.5 P öffentliche Parkfläche im Straßenraum

6.6 Ga private Zufahrtsfläche für Garage

6.7 V Verkehrsberuhigter Bereich

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

9.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen für private Hausgärten (Vergl. Grünordnerische Festsetzungen Punkt 6.0)

9.2 private Grünfläche mit Einzäunungsverbot zum öffentlichen Straßenraum

9.2 Öffentliche Grünfläche mit Bindung für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.3 öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün

9.5 Öffentliche Grünfläche im Bereich des Kinderspielplatzes

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Bäume zu pflanzen

13.2 Sträucher zu pflanzen

13.3 Sträucher zu erhalten

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

15.2 Ga Garagen

15.3 A Anbauzone für Wohngebäude

15.4 Kinderspielplatz

15.5 Satteldach mit Firstrichtung

15.6 Pultdach mit Firstrichtung

15.7 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

16. Hinweise durch Planzeichen

16.1 geplante Grundstücksgrenzen

16.2 bestehende Grundstücksgrenzen

16.3 420 Höhenlinie mit Angabe der Höhenlage ü. N.N.

16.4 Böschung

16.5 5,5 Maßkette

16.6 5 Nummer der Grundstücksparzelle

16.7 486 Flurnummer

16.8 Bestehendes Wohngebäude

16.9 Bestehendes Nebengebäude

Textliche Festsetzungen

1. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

2. Örtliche Bauvorschriften:

2.1 Zur planlichen Festsetzung 2.1, II, max. 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muß:

2.1.1 Wohngebäude

Dachform	Satteldach, Walmdach
Dachneigung:	35° - 45 °
Dachüberstand:	an der Traufe: max. 1,00 m am Ortgang: max. 1,00 m bei Balkonen: max. 1,50 m
Dachgauben:	max. 2 Dachgauben pro Hausseite zulässig Gaubenbreite: max. 1,50 m, Gaubenabstand: mind. 1,0 m
Dachdeckung:	Pfannen oder Flachziegel
Wandhöhe:	max. 4,50 m, gemessen an der Außenwand von OKF EG bis zum Schnittpunkt mit der OK Dachhaut.

2.1.2 Nebengebäude, Garagen, Car-port

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	30° - 40°
Dachüberstand:	an der Traufe: max. 0,80 m am Ortgang: max. 0,60 m
Dachdeckung:	Pfannen oder Flachziegel
Wandhöhe:	max. 3,00 m i. M., gemessen an den Traufseiten der Außenwände von OKF EG bis zum Schnittpunkt mit der OK Dachhaut

2.2 Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.2, II, 2 Vollgeschosse zwingend in der Form Erdgeschoß und Obergeschoß :

2.2.1 Wohngebäude

Dachform :	Pultdach
Dachneigung:	10° - 15°
Dachüberstand:	an der Traufe: max. 1,00 m am Ortgang: max. 0,80 m am Pultfirst: max. 1,00 m bei Balkonen: max. 1,50 m
Dachgauben:	unzulässig
Dachdeckung:	Flachdachpfannen, Blechdeckung, Gründach
Wandhöhe:	Traufe: max. 5,50 m zu messen an der Aussenwand von OKF EG bis zum Schnittpunkt mit der OK Dachhaut.

2.2.2 Wohngebäude Anbauzone A:

Dachform:	Pultdach
Dachneigung:	10° - 20°
Dachüberstand:	an der Traufe: max. 0,80 m am Ortgang: max. 0,60 m
Dachgauben:	unzulässig
Dachdeckung:	Flachdachpfannen, Blechdeckung, Gründach, Verglasung
Wandhöhe:	Traufe: max. 3,00 m zu messen an der Aussenwand von OKF EG bis zum Schnittpunkt mit der OK Dachhaut

2.2.3 Nebengebäude, Garagen

Dachform:	Pultdach
Dachneigung:	8° bis 12°
Dachüberstand:	an der Traufe max. 0,80 m am Ortgang max. 0,80 m
Dachdeckung:	Pflachdachpfannen, Blechdeckung, Gründach
Wandhöhe:	Traufe: max. 3,00 m Pultfirst: max. 3,50 m. zu messen an der Aussenwand ab OKF EG bis zum Schnittpunkt mit der OK Dachhaut

2.3 Gestaltung der Dachflächen
Die Dachflächen von Grenzgaragen sind in der Wandhöhe, Dachneigung, Dachform, und in der Dachdeckung einheitlich auszubilden.
Der Nachbauende hat sich dem Erstbauenden anzupassen. Das Eingangsdatum des Bauantrags bei der Gemeinde ist dabei maßgebend.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen:
Die Oberkanten der Fertigfußböden des EG dürfen nicht höher als 50 cm über der OK Straße, gemessen am höchsten Punkt des Bordsteins im Einfahrtsbereich, liegen.

2.5 Stauraum:
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,0 m frei gehalten werden. Eine Einfriedung dieses Stauraums zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist nicht zulässig.

3.0 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen und Aufschüttung sind bis max. 50 cm, abweichend von der natürlichen Geländelinie, zulässig.
Im Bauantrag sind der Verlauf des natürlichen Geländes und des geplanten Geländes darzustellen.

4.0 Einfriedungen
Einfriedungen sind zulässig bis zu einer max. Höhe von 1,00m.
Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.
Garagenzufahrten und Stellplätze auf Privatgrundstücken sind zur öffentlichen Straßenfläche hin von Einfriedungen freizuhalten.

5.0 Anzahl der Wohneinheiten
Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf max. 2 WE pro Einzelhaus beschränkt.

6.0 Grünordnerische Festsetzungen

(BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)

Grünflächen und Gärten in den Privatgrundstücken sind entsprechend den planlichen Festsetzungen, Punkt 9 und 13 zu begrünen.
Aus einer, der Begründung beiliegenden Pflanzliste sind hierfür Baum- und Straucharten auszuwählen.

6.1 Grünflächen der Hausgärten

6.1.1 Rasen- und Wiesenflächen
Grünflächen der Hausgärten auf den Privatgrundstücken sind als Wiesen- und Rasenflächen in Verbindung mit aufgelockerter Gehölz- und Staudenpflanzung anzulegen.

6.1.2 Baumpflanzungen
Je 300 m2 privater Grünfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzliste bzw. ein Obstbaum pflanzen.

6.2 Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25)
Die im Norden des Baugebietes ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist entsprechend den Bindungen für Pflanzvorschriften für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auszuführen (Punkt 9.5 und 13 der planlichen Festsetzungen).
Sie ist als naturfördernde Maßnahme wesentlicher grünordnerischer Bestandteil des Baugebietes.

6.3 Durchgrünung des Baugebiets
Eine Durchgrünung des Baugebiets hat innerhalb der Privatgärten durch Baumpflanzungen und Strauch- und Gehölzpflanzungen zu erfolgen.
Entlang der Erschließungsstraße sind großkronige, hochstämmige Bäume in Verbindung mit Parkbuchten zu setzen.

6.4 Eingrünung des Baugebietes
Eine Eingrünung des Baugebietes nach Norden erfolgt auf der Fläche gem. Punkt 6.2 der grünordnerischen Festsetzungen, nach Osten und Süden überwiegend auf Privatgärten. Entlang des Fuß- und Radweges an der La 13 sind großkronige, hochstämmige Bäume zu setzen. Nach Westen hin schließt das Baugebiet an bereits vorhandene Privatgärten an, sodaß eine Fortsetzung der Durchgrünung gegeben ist.

Textliche Hinweise

1.0 Regenwasserbeseitigung
Das Regenwasser aus den Dachflächen und den Straßen ist einem Regenrückhaltebecken südlich der La 13 zuzuführen, das auf Fl.Nr. 1897erstellt wird.
Im Übrigen wird auf die Entwässerungssatzung der Stadt Vilsbiburg verwiesen.
Unverschmutztes Niederschlagswasser kann auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser (Regenwassernutzanlage) genutzt werden.
Garagenzufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

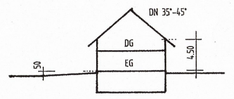
2.0 Förderprorame für alternative Energien
Auf Förderprogramme für die Nutzung von alternativen Energien wie z.B. Brauchwassernutzung und Sonnenkollektoren wird hingewiesen.

3.0 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen sind durch die BayBO geregelt, unabhängig von den im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegten Baugrenzen.

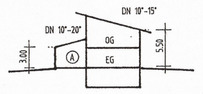
4.0 Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten zutage kommende Funde, die auf Bodendenkmäler schließen lassen, wie z.B. Knochen, Keramik-und Metallteile, sind umgehend dem Amt für Denkmalpflege, Aussenstelle Landshut zu melden.

5.0 Anzahl der Stellplätze
Die Anzahl der Stellplätze auf den Parzellen richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg.

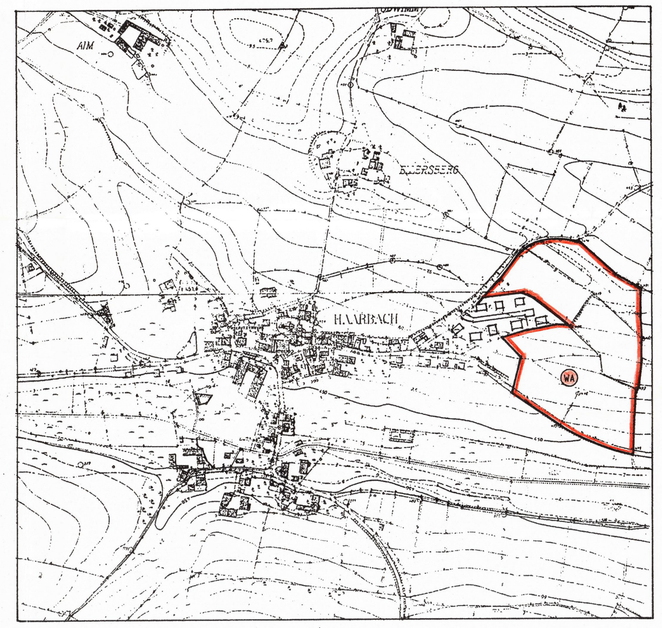
Maß der baulichen Nutzung 2.1:



Maß der baulichen Nutzung 2.2:



Übersichtsplan M 1:5000



Verfahrenshinweise

1. Aufstellungsbeschluß:
Die Stadt Vilsbiburg hat in der Sitzung vom 06.12.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.12.99 ortsüblich bekannt gemacht.

Vilsbiburg, den 19. 01. 01 — 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger:
Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.08.2000 bis 04.09.2000 durchgeführt.

Vilsbiburg, den 19. 01. 01 — 1. Bürgermeister

3. Fachstellenanhörung:
Die Fachstellenanhörung gem. §4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.08.2000 bis 04.09.2000 durchgeführt.

Vilsbiburg, den 19. 01. 01 — 1. Bürgermeister

4. Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.2000 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2000 bis 27.11.2000 öffentlich ausgelegt.

Vilsbiburg, den 19. 01. 01 — 1. Bürgermeister

5. Satzung:
Die Stadt Vilsbiburg hat mit Beschluß vom 18.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Vilsbiburg, den 24. 01. 01 — 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten:
Der Bebauungsplan wurde am 24.1.2001 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Vilsbiburg, den 24. 01. 01 — 1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

„Am alten Sportplatz“

Stadt Vilsbiburg
Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern

Präambel:
Die Stadt Vilsbiburg
erläßt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S. 796), geändert durch Gesetz vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86) sowie Art. 91 Abs. 3 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S.270), geändert durch Gesetz vom 10.07.1998 (GVBl. S.389), vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Feststellung:

1. Die Stadt Vilsbiburg beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.10.2000 als Satzung.

2. Der Bebauungsplan wird in der vorliegenden Fassung nach Bekanntmachung der Niederlegung rechtsverbindlich.

Planungsträger	Stadt Vilsbiburg Stadtplatz 26 84137 Vilsbiburg
Planungsstand	19.01.2001
Maßstab	Bebauungsplan M 1:~~500~~ 1000 Übersichtsplan M 1:5000
Entwurfsverfasser	Architekturbüro Dipl.-Ing. W. Gmai Eichendorffstr. 9 84032 Altdorf Tel. 0871/275317 Fax. 0871/275318