

Die Stadt Vilsbiburg erlaubt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) ge- ändert mit Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht, des Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fas- sung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan als Satzung:

**SATZUNG:**

**A. Festsetzungen durch Text**

1. **Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1. Für den gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 4 BauNVO eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1. Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
  - 2.2. Es sind ein Erdgeschos und ein Dachgeschos als weitere Vollgeschossebene zulässig. (E+D)
3. **Bauweise, Baugrenzen**
  - 3.1. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 3.2. Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
  - 3.2. Die Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, - mit Ausnahme der Garagen - (s. BayBO)
4. **Gestaltung**
  - 4.1. Als Dachform wird das Satteldach (SD) festgesetzt. Bei einem Baukörper- versatz in Fächerichtung kann der Sattelfirst bis zu max. 1/3 der ges. First- länge zum Pulldachfirst werden. Die angegebenen Fächerichtungen sind fest- gesetzt. Bei rechteckigen Grundrissen muß eine Proportion von Länge zu Breite von mindestens 7 : 5 gewahrt werden. (Fächerichtung = Länge)
  - 4.1.1. Anbauten mit Putzflächen sind zulässig.
  - 4.1.1. Dachüberstände, Dachneigungen
  - 4.2. Die Dachneigungen liegen zwischen 35° und 42°.
  - 4.2. Aneinanderbau oder gereimte Bauteile müssen gleiche Dachneigung haben.
  - 4.3. Als Dachdeckung ist nur kleinformatige Schuppendeckung in roter Tönung zu- lässig. (Flammen, Platten o.ä.)
  - 4.3. Dachgauben sind nur bedingt zulässig. Der Abstand von der Gebäudekante darf 1,50 m nicht unterschreiten. Die maximale Gaubengröße beträgt 1,75 m 8-Außenmaß.
  - 4.4. Liegende Dachflächenfenster über 1,00 qm sind nicht zulässig, ebenso wenig Dachflächenfenster und Dachgauben gemeinsam auf einer Dachfläche.
  - 4.4. Sicht- oder Blendmauerwerkbauten sind unzulässig.
  - 4.4. Außenwänden sind zu schlichten oder glüt zu verputzen - als Putz- artlich sind helle, aufeinander abgestimmte Farben zu verwenden.
  - 4.4. Außenverkleidungen sind nur mit impragnierter Bretterschalung zulässig, jedoch nicht als Bundesklimatationen oder blockbaumitierende Giebelverkleidungen.
- 4.5. Erker sind als Mauerwerks- oder Holzkonstruktion zulässig. Sie dürfen eine Breite von 3,00 m Innenmaß und eine Tiefe von 1,20 m Außenmaß nicht überschreiten.
- 4.6. Fenstergrößen sind aus der Maßstäblichkeit des Baukörpers zu entwickeln und entsprechend zu gliedern. Ungesteifte Glasflächen von mehr als 1,20 qm sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie von öffentlichen Bereichen nicht ein- sehbare sind.
- 4.7. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossbühndes über dem natürlichen Geländeniveau darf 0,30 m nicht überschreiten. (Bei Hanglage bergseitig ge- messen).
- 4.8. Kniestocke sind bis max. 0,80 m über OK Rohdecke EG bis OK Sparren zu- lässig.
- 4.9. Die maximal zulässige Traufhöhe (talseitig gemessen) über natürlichem Gelände beträgt 5,00 m.
- 4.10. Außenanbauten im gesamten Baugebiet sind unzulässig.

**B. Festsetzungen durch Planzeichen**

6. **Verkehrsmitteln**
  - 6.1. Für die mit  gekennzeichnete öffentliche Verkehrsfläche (Wende- hammer) ist durchgehender Pflanzbelag vorgesehen, zulässig sind Kleinstein- plaster und Verbundpflaster. Gehwege in diesem Bereich werden nicht ge- sondert ausgewiesen.
  - 6.2. Die Garagenplätze der Parzellen 7/8/9/10/11 sind im Belag dem Wende- platz anzugleichen (6.1.)
  - 6.3. Die mit  gekennzeichneten Randstreifen der Straßen werden mit breiten Rasenstreifen gepflastert. (Fließender Übergang zwischen befestigten und begrüntem Flächen).
7. **Freiflächen/Grünflächen**
  - 7.1. Die Verkehrsgrünflächen sind in dem durch die Pflanzgebiete vorgegebenen Um- fang zu begrünen.
  - 7.2. Die Freiflächen der privaten Baugrundstücke sind mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen. Mindestens mit einem großkronigen Laubholz je 300 m² Grundstücksfläche und zusätzlichen kleineren Sträuchgruppen. Die Pflanzzeiten für die Pflanzgebiete im Privatbereich stellen nur einen Vorschlag dar und sind keine bindenden Festsetzungen.
  - 7.3. Auf den mit  gekennzeichneten Flächen der Parzellen Nr. 9/10/11/12/13/14/15/16 ist zusätzlich Pflanzungen vorzunehmen (Ortrandbegrenzung und Puffer zum landwirtschaftlichen Betrieb im Norden ) und mit dem Bauantrag in Form eines verbindlichen Freiflächenbestandsplans darzustellen der auf die rez. 13 ist eine noch keine abschließende Bestätigung erteilt, die die Verantwortliche Nutzung auf den Nachbarn- stück nicht beeinträchtigt.
8. **Einfriedigungen**
  - 8.1. Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen und in den Vorgärten sind nur zulässig in Form von naturbelassenen Holzrähmen mit senkrechter Lattung oder als einfacher Sakerenzaun. An Stelle dieser Holz- einfriedigungen können dichtwachsende, winterharte Hecken vorgesehen werden. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 1,00 m nicht überschreiten. Sockel- mauern oder Zaunfundamente dürfen 0,20 m über OK-Gelände nicht über- schreiten. Die seitlichen Einfriedigungen zu den Nachbargrundstücken sind nur als Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m über OK-Gelände zulässig. Müllbehälter sollen nach Möglichkeit im Gebäude untergebracht werden.
  - 8.2. Anzäunen sollen diese in unmittelbarer Nähe in Verbindung mit der Einfriedigung angeordnet werden und Platz für eine 120 l - Tonne bieten.
  - 8.3. Terrassen- bzw. Stützmauern in den Gärten sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Gelände zulässig. Größere Geländevollerungen sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.
9. **Hinweise durch Text**

Unter der im Plan gekennzeichneten Hochspannungseitung ist auf einem 16 m breiten Streifen die Errichtung von Hausgebäuden unzulässig. Nebengebäude und Garagen bis zu einer Höhe von max. 3 m sind ausgenommen.

**Pflanzarten:**  
Gelegene Baumarten:  
Spitzahorn, Bergahorn, Kastanie, Birke, Esche, Robuche, Winter- und Sommer- eiche, Winter- und Sommerlinde, Lärche, Kiefer.

Gelegene Straucharten:  
Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Salweide, Vogelbeere, Kornelkirsche, Hart- rügel, Hasel, Pfaffenhütchen, Schneeball, Liguster.

**C. Hinweise durch Planzeichen**

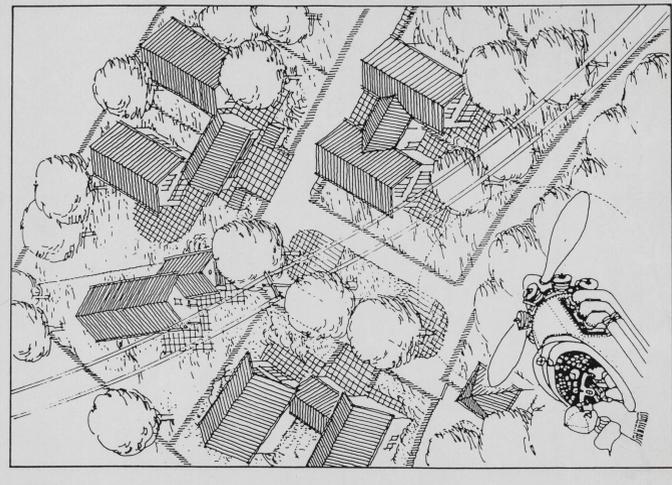
- Vorgesehene Form der Baukörper
- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Bestehende Flurstücknummer
- Nummerierung der Parzellen
- Haupt- und Nebengebäude-Bestand
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Höhenlinie u. N. N.

**BEBAUUNGSPLAN HAARBACH "AM ELLERSBERG"**

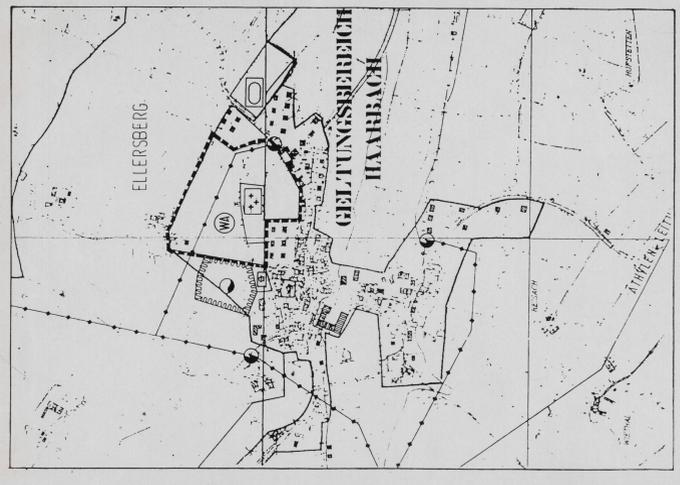


LAGEPLAN M 1:1000

**ISOMETRISCHE VOGELSCHAU**



BEBAUUNGSPLANUNG	VERFAHREN
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2 a Abs. 3 BBauG VOM 17.3.86 BIS 17.4.86 IN VILSBIBURG IM RATHAUS ÖFFENTLICH AUSGELEGT.	DEN GEZ 1. BÜRGERMEISTER
VILSBIBURG DEN 4. DEZEMBER 1986	GEZ 1. BÜRGERMEISTER
DIE STADT VILSBIBURG HAT MIT BESCHLUSS DES STADTRATES VOM 13.12.1986 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BBauG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN	GEZ 1. BÜRGERMEISTER
VILSBIBURG DEN 4. DEZEMBER 1986	GEZ 1. BÜRGERMEISTER
DAS LANDESRATSMIT LANDSHUT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BBauG VOM 17.3.86 BIS 17.4.86 IN VILSBIBURG MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2 a Abs. 3 BBauG VOM 17.3.86 BIS 17.4.86 IN VILSBIBURG IM RATHAUS ÖFFENTLICH AUSGELEGT.	GEZ 1. BÜRGERMEISTER
VILSBIBURG DEN 7. NOV. 1993	GEZ 1. BÜRGERMEISTER



LAGEPLAN ÜBERSICHT M 1:5000

**BEBAUUNGSPLAN AM ELLERSBERG HAARBACH**

**STADT VILSBIBURG**  
LANDKREIS LANDSHUT

INGENIEURBÜRO WEINER SCHLÖFF  
LUDWIG-THOMA-STRASSE 28 / 8313 VILSBIBURG  
IN ZUSAMMENARBEIT MIT DR. ING. MATHIAS OVERBECK-ARCHITEKT

8313 VILSBIBURG  
TEL. 08741 / 541542