

Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

Alld. Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,35; GFZ 0,70

2. Maß der baulichen Nutzung

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO
Gültig für Parzellen: 1-4
Satteldach: Dachneigung bis max. 22° erlaubt
Dachdeckung: Ziegel-, Betonstein in rot, rotbraun, grau, anthrazit und natur
2 Vollgeschosse II
Wandhöhe 6,50 m, Firsthöhe 8,50 m, gemessen an der Einflurstraße über Straßenoberkante,
Mitte Gebäude OK Straße,
eine Wohneinheit pro Wohngebäude und pro Wohneinheit 2 Stellplätze

Gültig für Parzellen: 5-11
Flachdach als Gründach und Kiestdach
3 Vollgeschosse II + U
Wandhöhe 10,20 m, Firsthöhe 12,20 m, Mitte Gebäude OK Straße,
eine Wohneinheit pro Wohngebäude und pro Wohneinheit 2 Stellplätze

3. Bauweise, Baulinien, Bauweisen

§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
Baulinie
Baugrenze
Festförmigkeit
nur Einzelhäuser zulässig
Hausgruppe

4. Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Wohnstraße
Erstbelegungsfläche privat- und/oder Stellplätze und Garagenzufahrten, die zur Straße hin nicht eingetieft werden dürfen, in wasserundurchlässiger Bauweise
Straßenbegrenzungslinie
Rad- und Fußweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen

§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
Abwasser-Pumpstation
Trafostation
Biogasanlage alternativ Blockheizkraftwerk

9. Grünflächen

§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün, Wiesenstreifen oder Schotterrasen
Öffentliche Grünflächen - interne Grünzüge und Ortsrandeingerüstung
Spielplatz
Öffentliche Grünfläche mit Retentionsfunktion - Ausbläse für naturnahes Regenrückhaltebecken
Gründach
Öffentliche Grünfläche zur Sammlung der Müllbehälter

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft

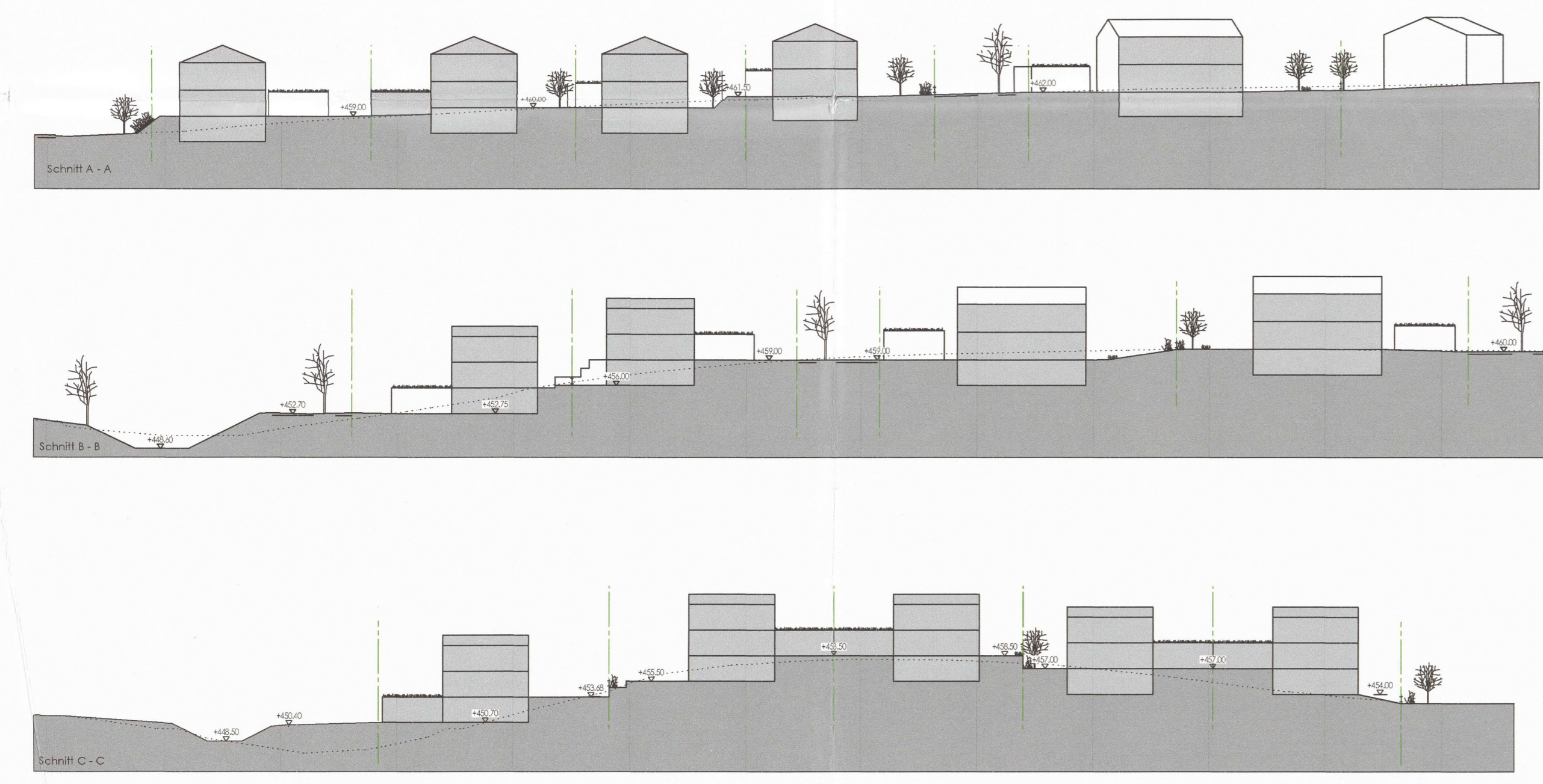
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 21 und Abs.6 BauGB
zu pflanzender Großbaum (Pflanzqualität Äv, StU 20-25) in öffentlichen Grünflächen
zu pflanzender Laubbäum (Pflanzqualität 3ev, StU 16-18) in privaten Grundstücken
zu erhaltender Laubbäum
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: dreireihige Heckenpflanzung im Dreiecksverband, Pflanzabstand 1,50 m in der Reihe und 1,00 m Abstand zwischen den Reihen
zu erhaltender Hecken
zu entfernender Gehölze

15. Sonstige Planzeichen

§9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
GA Garage
Einflur Garage, Stellplätze und Carports
Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans
Hauptwasserleitung Bestand, zu verlegen
Hauptwasserleitung Planung
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
3,00 m breite Stellen in dem das natürliche Gelände zu erhalten ist

16. Planliche Hinweise

Gehölze Bestand im Umfeld
Böschung
Höhenlinien Bestand, gemäss Aufmaß vom 25.06.2013
Höhen Planung, nachrichtliche Übernahme vom IB Sehhoff

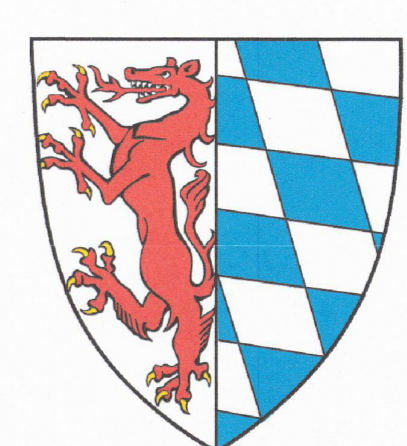


Textliche Festsetzungen

- 0.1 Garagen/Stellplätze
0.1.1 Garagen sind zwingend mit einem Flachdach zu bauen. Neben dem Grunddach sind auch Kiestdächer zulässig.
0.1.2 Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.
0.1.3 Grenzbebauungen sind innerhalb des Baufreistandes zulässig.
0.1.4 Die maximale Wandhöhe beträgt 3,00 m, gemessen an der Einflurstraße, Mitte Gebäude OK Straße.
0.1.5 Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und müssen in ihrer gesamten Länge und Breite mit einer wasserundurchlässigen Bodenbefestigung ausgeführt werden.
0.2 Abgrabungen/Aufschüttungen/Schlitzmauer
0.2.1 Gültig für Parzellen: 1-4, 5-11
Abgrabungen/Aufschüttungen sind bis max. 1,0 m unter/über natürliches Gelände, zulässig.
0.2.2 Gültig für Parzellen: 1-4, 5-11
Abgrabungen/Aufschüttungen sind bis max. 2,0 m unter/über natürliches Gelände, zulässig.
0.2.3 Gültig für Parzellen: 1-4, 5-11
Abgrabungen/Aufschüttungen sind ohne Höhenbegrenzung zulässig. Schlitzmauern sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,0 m zulässig. Es ist eine Ausführung als Sichtbeton, CorTen-Stahl, massive Blockstein, Naturstein und Gabionen erlaubt.
0.2.4 Bei den Parzellen Nr. 22 und 23 sind im Zuge der Baugenehmigung Befehlungen von der planlichen Festsetzung, 3 abweichende Stellen, in dem das natürliche Gelände zu erhalten ist in Abstimmung mit der Stadt Vilsbiburg zulässig.
0.3 Abfallbeseitigung
0.3.1 Gültig für Parzellen: 1-4, 5-11
Die Mülltonnen sind zur Lösung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder öffentliche Grünfläche zur Sammlung der Müllbehälter zu bringen.
0.4 Einfriedigungen
0.4.1 Straßenseitig sind ausschließlich Metall- und Holzmauern mit einer Höhe von max. 1,20 m und Schmittflächen (nur Laubgehölze, siehe Artenliste 0.10.1) mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig, gemessen über geplantem Gelände, siehe Schritte, Zaunsockel sind unzulässig.
0.5 Beläge
0.5.1 Der 2,0 m breite niveaugleiche Gehweg ist als Pflasterfläche in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.
0.5.2 Die Fußwege innerhalb der Grünzüge und am Ortsrand sind in wasserundurchlässiger Bauweise, beispielsweise mit wasserundurchlässiger Decke, Kiesdecke oder Pflaster mit Rastersteinen, auszubilden.
0.5.3 Der Fußweg zur Rombachstraße im Südwesten ist mit einem für Schwerlastverkehr geeigneten Unterbau auszubilden, so dass dieser im Bedarfsfall auch von Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann.
0.6 Niederschlagswasser
0.6.1 Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist dem geplanten Rückhaltebecken zuzuführen. Die Regenrückhaltebecken sind naturnah mit wechsellagernden Böschungsneigungen und hoher Standortvielfalt auszubilden.
0.7 Neupflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen
0.7.1 Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.10.1 zu verwenden.
0.7.2 Die Ortsrandeingerüstung im Westen und Norden auf öffentlichen Grünflächen ist mit verpflanzten Sträuchern, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, im Dreiecksverband, 1,5 x 1,5 m herzustellen. Bei der randlichen Bepflanzung innerhalb der internen Grünzüge sind auch Heister vorzusehen.
0.8 Öffentliche Grünflächen
0.8.1 Die öffentlichen Grünflächen - Straßenbegleitgrün sind als Schotterrasen oder Wiesenstreifen auszubilden. Die Mindestbreite des Grünstreifens beträgt 2,0 m.
0.8.2 Die internen Grünzüge und die Ortsrandeingerüstung v. a. im Südwesten sind als magere Grasflur bzw. extensive Wiese zu errichten bzw. herzustellen (Heumückwuchs oder autochthones Saatgut). Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiese zu bewirtschaften (Mahd maximal ein- bis zweimal pro Jahr, sofortiges Entfernen des Mähguts aus den Flächen, keine Düngung, kein Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln).
0.9 private Grünfläche
0.9.1 Je Parzelle ist ein Hausbaum als Hochstamm H 3ev StU 16-18 zu pflanzen.
0.9.2 Am Ortsrand der Parzellen 1, 4 und 5 ist eine mindestens dreireihige Baum-Strauchhecke zu pflanzen.
0.10 Artenliste für Gehölzpflanzungen
0.10.1 Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
0.11 Immissionsschutz - Grundrissorientierung und passiver Schallschutz
0.11.1 Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den entsprechend mit Planzeichen "Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" gekennzeichneten Fassaden der Wohnkörper in den Obergeschossen keine zur Belüftung der zum Schutz dienenden Außenwände notwendigen Außenöffnungen (zum Beispiel Fenster, Türen) zu legen kommen. Wenn diese Grundrissorientierung nicht umsetzbar ist, sind die Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innentemperatur mit schallgedämmten autochthonen Belüftungsführungssystemen anzustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigen- geräuschpegel (LAeq - 20 dB(A)) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativen können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergreifen werden, wenn diese nachweislich schall-schutztechnisch gleichwertig sind.

Textliche Hinweise

- 0.12 Kellerdurchführung
0.12.1 Der Keller ist wasserdicht auszuführen.
0.13 Gutachten
0.13.1 Auf Grund von höheren Erdbewegungen wird eine Bodenuntersuchung/Verdichtungsart in folgenden Parzellen empfohlen: 1-4, 5-11, 12, 13, 14
0.14 Zentrale Wärmeversorgung - Anschlusszwang
0.14.1 Die Stadtwerke Vilsbiburg stellen für das gesamte Gebiet Fernwärme zur Gebäudebeheizung zur Verfügung. In einem Rahmenvertrag mit der Stadt Vilsbiburg wird der Bezug der Wärmeversorgung geregelt, so dass gewährleistet ist, dass die Wärmeversorgung grundsätzlich preisgünstig ist. Die Stadt Vilsbiburg hat den Anschlusszwang separat durch Satzung festgesetzt.
0.15 Denkmalschutz
0.15.1 Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Sollten bei den Bodentopografischen Bodendenkmälern bzw. Keramik-, Metall- oder Knochenfunden ergoht werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Art. 8 des BImSchG
Aufrufen von Bodendenkmälern
1) Wer Bodendenkmäler aufruft, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
2) Zu Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
3) Die Anzeige eines der Verpflichteten betrifft die übrigen.
4) Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
5) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
0.16 externe Ausgleichsflächen
0.16.1 Nachdem der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, wird ein Großteil des Ausgleichsbedarfs (1.278 m²) auf externen Ausgleichsflächen an der Bergstraße im Süden des Stadtgebietes, hier auf dem städtegen Grundstück Fl.Nr. 360/28 III, Gemarkung Wöllingfeld, geteilt. Diese werden im Rahmen der Ökologischen Nachbesserung, Entwicklungszustell ist ein Lebensraumkomplex aus zwei bis dreireihigen naturnahen Sträuchhecken, extensiven Baumweiden, Kleeflächen als Baumgruppen und einer extensiven Grünlandnutzung (Wiese). Als Herstellungsmaßnahmen wurden Wiesensaat und Pflanzung vorgesehen. Hierzu liegt ein Konzept des Büro Wolfner & Zeilner, Landshut, vom 25.06.2013 vor. Der Ankerkennungsfaktor beträgt 1,0. Die Entwicklungsdauer ist mit 20 Jahren festgelegt.
Weiterhin werden 4.807 m² auf dem städtegen Grundstück Fl.Nr. 684 III, Gemarkung Wöllingfeld, bei Johannesheim im Vistal zugeordnet (Ankerkennungsfaktor 1,0 bzw. im Westen 1,5). Das Entwicklungsziel ist ein extensives genutztes Grünland (Pflanzmaßnahmen ein bis zweimalige Mahd, Abfuhr des Mähguts, keine Düngung, kein Aufbringen von Pflanzenschutzmitteln). Als Herstellungsmaßnahmen sind zur Bestandentwicklung im Westen geteilte Maßnahmen zur Artenreicherung durchzuführen. Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre.
Zuletzt werden auf dem städtegen Grundstück Fl.Nr. 404 III, Gemarkung Wöllingfeld, 841 m² zugewiesen. Hier wird als Entwicklungsziel ein Lebensraumkomplex aus extensiven Wald- und Sträuchweiden vorgesehen (Ankerkennungsfaktor 1,5). Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre.



Stadt Vilsbiburg

Planung: HOEWI-Architekten GmbH Linke + Kerling Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA

Aufgrund des § 10 Abs. 1 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 346) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 1 Nr.13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), und Art. 2 BayNatSchG sowie §§ 11, 18 und 21 BNatSchG ist die Satzung

Satzung Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Burger Feld"

Landshut den 27.10.2014

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Burger Feld wird der innerhalb des Geltungsbereichs gelegene rechtskräftige Bebauungsplan "Friedhofsgelände" vom 22.12.1981 aufgehoben.

- 1. Aufstellungsbeschluss: Der Stadtrat der Stadt Vilsbiburg hat in der Sitzung vom 18.02.2013 die Aufstellung des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2013 öffentlich bekannt gemacht.
2. Fachstellenanfrage: Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes i. d. Fassung v. 02.12.2013 hat in der Zeit vom 23.12.2013 bis 31.01.2014 stattgefunden.
3. Bürgerbeteiligung: Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes in der Fassung vom 02.12.2013 hat in der Zeit vom 23.12.2013 bis 31.01.2014 stattgefunden.
4. Auslegung: Der Entwurf des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.05.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2014 bis 02.07.2014 im Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort u. Zeit der Auslegung wurden am 08.06.2014 öffentlich bekannt gemacht.
5. Erneute Auslegung: Der Entwurf im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes in der Fassung vom 04.06.2014 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.07.2014 bis 06.10.2014 im Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort u. Zeit der Auslegung wurde am 28.06.2014 öffentlich bekannt gemacht.
6. Satzungsbeschluss: Die Stadt Vilsbiburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.10.2014 den Bebauungs- u. Grünordnungsplan in Fassung vom 27.10.2014 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
7. Inkrafttreten: Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan wurde gemäß § 12 BauGB am 27.10.2014, in Kraft tritt am 27.10.2014.
8. Planung:

HOEWI-Architekten GmbH

HOEWI-Architekten GmbH



MARONLINE + KLAVIS KERLING

Maßstab 1:1000