Teil A: Planzeichnung

M 1:2000

M 1:500

Teil B: Festsetzungen durch Text

Soweit im Plan nicht anders bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433 ber. 1998 S. 270), geändert durch Gesetze vom 10.07.1998 (GVBl. S. 389), vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Allgemeines

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1)

1.1.1 Die Traufwandhöhe gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut über dem durch die Straßentrassen festgelegtem Gelände darf im Mittel bei den Häusern 1, 2, 3, 4, 10, 7, 8, 11, 12, 7,00 m (Hauptgebäude), 3,50 m (erdgeschossige Anbauten) und 3,00 m (Garagen) nicht überschreiten.
Die Traufwandhöhe gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut über dem durch die Straßentrassen festgelegtem Gelände darf im Mittel bei den Häusern 5, 6, 9 7,50 m Hauptgebäude), 3,80 m (erdgeschossige Anbauten) und 3,00 m (Garagen) nicht überschreiten

1.1.2 Es wird als Dachform für die Hauptbaukörper Sattel- oder Pultdach oder Walmdach und für die Garagen und erdgeschossige Anbauten Pult- oder Flachdach oder Satteldach festgesetzt.
Ausnahme sind die Häuser 1 und 7, hier wird als Dachform für die Hauptbaukörper Satteldach festgesetzt.

1.1.3 Für Satteldächer und Walmdächer wird eine Dachneigung von 15 – 20° und für Pultdächer eine Dachneigung von 10 – 20° festgesetzt. Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0 – 5° zulässig.

1.1.4 Bei Doppelhäusern sind Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich auszubilden. Der Nachplanende hat sich dem Erstplanenden anzupassen.

1.1.5 Grenzgaragen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich auszubilden. Der Nachplanende hat sich dem Erstplanenden anzupassen.

2.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 2)

2.2.1 Die Traufwandhöhe gemessen an der Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut über dem durch die Straßentrassen festgelegtem Gelände darf im Mittel 10,50 m (Hauptgebäude) und 7,50 m (erdgeschossige Anbauten) nicht überschreiten.

2.2.2 Es wird als Dachform für die Hauptbaukörper Satteldach und für die erdgeschossige Anbauten Pult- oder Flachdach festgesetzt.

2.2.3 Für Satteldächer wird eine Dachneigung von 15 – 20° und für Pultdächer eine Dachneigung von 10 – 20° festgesetzt. Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0 – 5° zulässig

2.2.4 Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO
wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

Teil C: Legende

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 abs. 7 BauGB
	Baulinie
	Baugrenze
WA	Allgemeine Wohngebiete
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	Abgrenzung der Gebiete von unterschiedlicher Nutzung
	Firstrichtung Satteldach
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Straßen, Gehwege
	Einzelgehölz, geplant, keine Koniferen und Nadelgehölzer innerhalb privater Flächen
	Bäume und Sträucher, geplant, keine Koniferen und Nadelgehölzer (Abschirmung, Ortsrandeingrünung, Einbindung)
	Zu rodende Gehölze
Ga	Garagen
①	Parzellennummer
GR 100m²	Grundfläche
GF 100m²	Geschoßfläche als Höchstmaß
SD	Sattledach
PD	Pultdach

3. Allgemeine Gebäudegestaltung

3.1 Dächer

3.1.1. Dächer von untergeordneten Bauteilen z.B. Eingangsüberdachungen sind mit einer Blechdeckung aus Titanzink, Edelstahl bzw. Kupfer oder als Glasdächer auszuführen.

3.1.2 Sonstige Dachelemente
Je Gebäude ist ein Dachflächenfenster als Dachausstieg zulässig.

3.1.3 Dachüberstände

Dachüberstände sind, sofern andere Gründe nicht entgegen sprechen (z.B. Grenzbebauung), bis max. 90 cm zulässig

3.1.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (negative Gauben) sind nicht zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen gem. Einschrieb im Bebauungsplan.

4.2. Es werden 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorgeschrieben. Der Wert ist ganzzahlig aufzurunden. Ausnahme Parzelle 13, dort ist ein Stellplatz pro Wohneinheit vorgeschrieben.

5. Oberflächenversiegelung und Ableitung von Niederschlagswasser

5.1 Private Fußwege und Stellflächen sind nur in wasserdurchlässigen bzw. wassergebundenen Belägen auszubilden. Erlaubte Beläge sind:
- Betongroßsteinpflaster mit Rasenfuge
- Granitgroßsteinpflaster mit Rasenfuge
- Rassengittersteine, Rasenziegel
- Schotterrasen
- wassergebundene wegedecken oder Kiesflächen

6. Schallschutz

6.1 Schutz vor Verkehrslärm

In den südlichen Außenwänden der Wohnbaukörper 1, 7 und 13 sollen Fenster oder Türöffnungen vermieden werden, die für die Belüftung von Räumen notwendig sind, welche während der Nachtzeit dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z:b: Schlaf- und Kinderzimmer).

7. Grünordnung

7.1. Wasserhaushalt
Die Versiegelung von Flächen soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden. Oberflächen- und Dachwasser ist nach Möglichkeit auf dem privaten Grundstück gefiltert zu versickern. Die Anlage von Regenwaser-Zisternen ist zu fördern.

8. Bauweise
Offen, abweichend davon dürfen Garagen und Carports an die jeweilige Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Teil C: Hinweise

1. Baukörper

1.1 Die Hauptgebäude sind möglichst als langgestreckte, einfache, rechteckige Baukörper auf den Grundrissen der Baulinien und Baugrenzen aufzubauen.

1.2 Horizontale und vertikale Vor- und Rücksprünge (z.B. Erker) sollen vermieden werden

2. Allgemeine Gebäudegestaltung

2.1 Konstruktion und Außenhaut

2.1.1 Stark auffallende Putzmuster und Zierputz sollten vermieden werden

2.1.2 Die Fassaden sollten mit Kalk- oder Mineralfarben in zurückhaltender, heller Farbgebung gestaltet werden.

2.1.3 Sockelzonen sollten sich nicht gestalterisch an der Fassade abzeichnen.

2.2 Sonstige Dachelemente
Bei Verwendung von Sonnenkollektoren als Wärmequellen sollten möglichst Kollektoren geplant werden, die der Struktur der Dacheindeckung ähnlich sind. Die Kollektoren können so angeordnet werden, dass von den Dachrändern ein Abstand von 2,0 m eingehalten wird. Eine weitere Möglichkeit ist die Montage eines Kollektors auf der Dachhaut, klar von dieser getrennt, und gut ablesbar als technische Einheit.

2.3 Belichtung

2.3.1 Fenster, Terrassen- und Balkontüren sollten in Ihren Proportionen und Größen aufeinander abgestimmt werden.

2.3.2 Fenster, Terrassen- und Balkontüren sollten bei einer Rahmen- bzw. lichten Breite über 1,0 m vertikal gegliedert werden

2.3.3 Fenster und Türen können als Holzkonstruktion in hellen Farbtönen lasiert oder lackiert ausgeführt werden

3. Grünordnung

3.1 Gehölzarten und Qualitäten
Zur freien Landschaft sind nur standortsgerechte, unten aufgeführte, heimische Gehölze zu verwenden. Einzelgehölze wie Koniferen und Nadelgehölze sind nicht heimisch und dürfen nicht verwendet werden. Bei Pflanzungen im Zusammenhang mit den textl. Festsetzungen sind –soweit im Plan nicht anders bestimmt - ausschließlich folgende Gehölze zu verwenden: Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula verrucosa), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus Monog.), Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Ohrweide (Salix aurita), Grauweide (Salix cinerea), Faulbaum (Rhamnus frangula), Pfaffenhütchen (Euonymus euroaea). Entlang der Frauensattlingerstraße sind Linden (Tilia platyphyllos) zu pflanzen. Als Mindesgröße für die Bäume ist die Qualität „leichte Heister, 1xverpflanzt, 100-150" zu verwenden. Für einzeln oder in Reihen stehende Bäume gilt als Mindestqualität „Hochstamm, Stammunfang 8 – 12 cm". Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.2 Der Rückschnitt und die Rodung der Gehölze darf aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
(§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG)
Die neuen Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen, die der Fertigstellung des Wohngebäudes auf dem jeweiligen Grundstück folgt

4. Parkplätze
4.1 Die städtische Stellplatzordnung ist anzuwenden

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„Braunsberg"

Stadt	Vilsbiburg
Landkreis	Landshut
Regierungsbezirk	Niederbayern

Präambel:
Die Stadt Vilsbiburg erlasst auf Grund
des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. W. v. 30.07.2011
sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch Art. 36 Gesetzes v. 20.12.2011 (GVBl. S. 689)
sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 6.12.2011,
des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung v. 23.02.2011 (GVBl. 2011, S. 82) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §16 d. Gesetzes v. 20.12.2011 (GVBl. S. 689) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 23.01.1990 I 132, geändert durch Art. 3 G. v. 22.04.1993 I 466
diesen vorhabensbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als SATZUNG.

ORIGINAL

Planungsträger und Eigentümer:	Rudi und Stephan Thalhammer Vilstalstraße 35 84168 Aham
Planungsbüro:	Architekten & Stadtplaner Dr. Ing. Bauriedel Brühl 8-12 99423 Weimar
Maßstab:	Bebaungs-/Grünordnungsplan M 1 : 500 Übersichtsplan M 1 : 2000
Stand:	27.07.2012
Entwurf:	08.02.2012

Änderungen durch IB Planteam, Mühlenstraße 6, 84028 Landshut

Verfahrensvermerke

1. Beschluss
Die Stadt Vilsbiburg hat am 17.1.2011 die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Vilsbiburg, den - 3. SEP. 2012 Haider, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 2.9.2011 bis 4.10.2011 durchgeführt.

Vilsbiburg, den - 3. SEP. 2012 Haider, 1. Bürgermeister

3. Fachstellenbeteiligung
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 31.8.2011 bis 30.09.2011 stattgefunden.

Vilsbiburg, den - 3. SEP. 2012 Haider, 1. Bürgermeister

4. Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 7.5.2012 bis 8.6.2012 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 27.4.2012 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

Vilsbiburg, den - 3. SEP. 2012 Haider, 1. Bürgermeister

5. Satzung
Die Stadt Vilsbiburg hat den vorhabensbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 10.7.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Vilsbiburg, den - 3. SEP. 2012 Haider, 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten
Der vorhabensbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 4.9.12 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtskräftig geworden.

Vilsbiburg, den - 4. SEP. 2012 Haider, 1. Bürgermeister