DECKBLATT NR. 2

zum geänderten Bebauungsplan Grub

M. 1:1000

Die insgesamt neugefaßten textlichen Festsetzungen sind für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grub maßgebend.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplans "GRUB" wurde von der Stadt Vilsbiburg am ..... gefaßt und am ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Vilsbiburg, den .....

   .....
   Barteit, Erster Bürgermeister

2. Die Beteiligung der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange und Grundstückseigentümer hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 13 Abs. 1 BauGB)

   Vilsbiburg, den .....

   .....
   Barteit, Erster Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluß zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom .....wurde vom Stadtrat am ..... gefaßt.

   Vilsbiburg, den .....

   .....
   Barteit, Erster Bürgermeister

4. Das Anzeigeverfahren zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom .....wurde mit Schreiben der Stadt Vilsbiburg vom ..... an das Landratsamt Landshut eingeleitet. Das Landratsamt Landshut hat mit Schreiben vom ..... AZ ..... keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

   Vilsbiburg, den .....

   .....
   Barteit, Erster Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zur Bebauungsplanänderung erfolgte am ..... Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 12 BauGB).

   Vilsbiburg, den .....

   .....
   Barteit, Erster Bürgermeister

1. Änderung	29.11.84 MÖ/OV	4. Änderung	15.06.87 BI/OV
2. Änderung	28.08.85 MÖ//OV	5. Änderung	09.01.89 SCH/OV
3. Änderung	21.07.86 BI/=V	6. Änderung	05.02.92 ART/OV
		7. Änderung	27.07.92 WEX. 30.3
		8. Änderung	07.10.94 LEI 30.2

Die Stadt Vilsbiburg erläßt aufgrund des § 13 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung folgende Bebauungsplanänderung 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 Das Maß der Nutzung wird in den für die Teilbereiche unterschiedlichen Nutzungsschablonen (S. B. 2) festgelegt.

2.2 In den mit + D bezeichneten Dachgeschossen ist der Ausbau zu einer weiteren Vollgeschoßebene zulassig.

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Für die Bauweise gelten die in den Nutzungsschablonen dargestellten Festsetzungen (S. B. 3).

3.2 Die Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Abstandsflächen

(1) Soweit sich bei Verwirklichung der vorgeschlagenen Form der Baukörper Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die nach Art. 6 Bayerische Bauordnung erforderlichen werden die geringeren Abstandsflächen festgesetzt unter der Voraussetzung, daß eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.

(2) Absatz 1 gilt auch bei geringfügigen Abweichungen von der vorgeschlagenen Bebauung.

3.4 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21). Die im Bebauungsplan so gekennzeichneten Flächen sind private Grundstücksflächen. Sie sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Ausnahmsweise kann von Führung und Breite der mit einem Geh- und Fahrtrecht zu sichernden Fläche abgewichen werden, wenn dies technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

4. Gestaltung

4.1 Grundsätzlich gelten für das gesamte Baugebiet die den Nutzungsschablonen zu entnehmenden Festsetzungen. Für die Bereiche mit offener Bauweise wird die Dachform als Satteldach (SD) festgesetzt. Bei einem Baukörperversatz in Firstrichtung kann der Sattelfirst bis zu max 1/3 der ges. Firstlange zum Pultdachfirst werden. Die angegebenen Firstrichtungen sind festgesetzt. Bei rechteckigen Grundrissen muß eine Proportion von Länge zu Breite von mindestens 6 : 5 gewahrt werden.
(Firstrichtung = Länge); Anbauten mit Pultdächern sind zulässig.

4.1.1 Dachüberstände, Dachneigungen
Bei offener Bauweise max. 0,8 m Dachüberstand an Traufe und Ortgang. Bei geschlossener Bauweise Dachüberstände nur an der Traufe.
Die Dachneigungen liegen zwischen 25° und 42°.
Aneinandergebaute oder gereihte Bauteile müssen gleiche Dachneigung haben.
Bei giebelseitig angeordneten Balkonen maximal 1,50 m Dachüberstand.

4.2 Als Dachdeckung ist nur kleinformatige Schuppendeckung in roter Tönung zulässig (Pfannen, Platten o. a.).

4.3 Stehende Einzelgaupen sind nur bedingt zulässig (ab 35° Neigung). Der Abstand von der Gebäudekante darf 1,50 m nicht unterschreiten. Die maximale Gaupenbreite beträgt 1,75 m (Außenmaß).
Liegende Dachflächenfenster über 1,00 qm sind nicht zulässig.
Negative Dachgaupen und Dacheinschnitte sind unzulässig.
Anmerkung: Wintergärten werden wie Erker behandelt. (s. 4.5)

4.4 In den Bereichen mit geschlossener Bauweise wird Mauerwerksbau festgesetzt - für die Außenwandflächen geschlämmtes Mauerwerk oder Glattputz - als Putzanstrich helle, aufeinander abgestimmte Farbtöne.
Außenverkleidungen sind nur mit imprägnierter Bretterschalung zulässig, jedoch nicht als Bundwerkimitationen oder blockbauimitierenden Giebelverbretterungen.

4.5 Erker sind als Mauerwerks-, Holz- oder Glaskonstruktion zulässig. Sie durfen 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. Ungeteilte Glasflächen von mehr als 1,20 qm sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie von öffentlichen Bereichen nicht einsehbar sind.

4.7 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens über dem natürlichen Geländeniveau darf 0,30 m nicht überschreiten (bei Hanglage bergseitig gemessen).

4.8 Bei Gebäuden mit E + D:
Die max. zulässige Geschoßhöhe von OK Rohfußboden EG bis OK Rohdecke über EG beträgt 3,20 m. Kniestöcke bis max. 1,00 m über OK Rohdecke EG bis UK Sparren sind zulässig. Soweit an einer talseitigen Traufseite Sockel- und Erdgeschoß über dem natürlichen Gelände erscheinen, wird eine max. Traufhöhe von 5,50 m festgesetzt.

4.9 Bei Gebäuden mit E + I:
Die max. zulässige Geschoßhöhe von OK Rohfußboden EG bis OK Rohdecke über EG beträgt 3,00 m. Kniestöcke sind nicht zulässig. Talseitig wird eine maximale Traufhöhe über natürlichem Gelände festgesetzt: (talseitig gemessen) 6,50 m bei Gebäuden mit First parallel zum Hang, 7,00 m bei Gebäuden mit First senkrecht zum Hang. Versetzte Ebenen sind zulässig.

4.10 Bei Gebäuden mit E + I + D:
Die max. zulässige Geschoßhöhe von OK Rohfußboden EG bis OK Rohdecke über EG beträgt 3,00 m, von OK Rohdecke über EG bis OK Rohdecke über 1. OG 2,80 m. Kniestöcke bis max. 0,80 m über OK Rohdecke bis UK Sparren sind zulässig. Die maximale Traufhöhe beträgt 7,50 m über natürlichem Gelände (talseitig gemessen). Versetzte Ebenen sind zulässig.

4.11 Im Bereich der Parzellen 73 und 105 des geplanten Wohn- und Geschäftszentrums sowie auf den Parzellen 71 und 107 werden Walmdächer vorgeschrieben.
Der natürliche Höhenunterschied im Gelände wird im Sockelgeschoß ausgeglichen. Es sind Gebäude mit E + II + D zulässig.
Die max. zulässige Geschoßhöhe beträgt EG 3,50 m, 1. OG 2,80 m, 2. OG 2,80 m. Kniestöcke sind bis max. 0,80 m zulässig. Die max. Traufhöhe (talseitig gemessen) beträgt 13,00 m über natürlichem Gelände.

4.12 Außenantennen sind unzulässig.

5. Garagen und Nebengebäude

5.1 Garagen und Nebengebäude sind nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.
Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB: Ausnahmen können aus städtebaulichen und architektonischen Gründen gestattet werden. Der Standort der Garagen und Nebengebäude ist dann nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und sollte mit den Nachbargaragen eine Flucht bilden (bei aneinandergebauten Garagen).

5.2 Garagen und Nebengebäude sind der Bauweise des Hauptgebäudes in Gestaltung, Dachform und Dachneigung anzupassen oder in dieses zu integrieren. Bei zusammengebauten Garagen und Nebengebäuden sind diese in der Höhe der erstgebauten Nachbargarage anzugleichen. Bei Überschreitung einer Traufhöhe von 2,75 m zum Nachbarn muß ein seitlicher Grenzabstand angeordnet werden.

5.3 Die privaten Stellflächen vor den Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden. - Die Tiefe der Stellplätze muß mindestens 5,5 m betragen.

5.4 Die Garagen der Parzellen Nr. 6/6a/8/10/12/14/16/18/20/22/24/26/28/30/32 34/36/38/40 und 42 sind in den Hang zu bauen. Die Garagen der Parzellen Nr. 75/77/79/81/83/85 können in den Hang gebaut werden. Die straßenseitige, südliche Traufhöhe darf 2,75 m, von OK Gehweg aus gemessen nicht überschreiten. Für diese Garagen sind Flachdächer zulässig, wenn sie als begrünte Dachflächen ausgebildet werden.
Für die Einfriedungen auf diesen Garagen gilt Ziff. 8.1 der textlichen Festsetzungen.

5.5 Die Garagen auf den Parzellen Nr. 21/39/63/119/133/149 sind Gemeinschaftsgaragen und -Nebengebäude, und zwar Parz. 21 zu 17/19/23, Parz. 39 zu 37/41, Parz. 63 zu 59/61/65, Parz. 119 zu 113/115/117/121/123/125, Parz. 133 zu 127/129/131/135/137/139, Parz. 149 zu 141/143/145/147. Die Fläche vor diesen Garagen ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (S. 3.4). Die Gemeinschaftsstellplätze werden den benachbarten Parzellen ohne gesonderte Garagenanweisung zugeordnet.

5.6 Auf den Parzellen Nr. 71/73/105 und 107 sind Tiefgaragen zulässig.

5.7 Die privaten Garagenvorplätze müssen mit einer wasserdurchlässigen Befestigung versehen werden (keine bodenversiegelnden Beläge).

6. Verkehrsflächen

6.1 Für die mit ▦ gekennzeichneten Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen (Wendehammer/Parkplatz/verkehrsberuhigte Zone) ist durchgehender Pflasterbelag vorgesehen; zulässig sind Kleinsteinpflaster und Verbundpflaster. Gehwege in diesem Bereich werden nicht gesondert ausgewiesen.

6.2 Die mit FW gekennzeichneten Fußwege sind im Belag den straßenbegleitenden Gehwegen anzugleichen.

7. Freiflächen/Grünflächen

Für die öffentliche Grünfläche auf den Parzellen 240/241/242 ist ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan anzufertigen.

7.1 Als Ergänzung zu dem (außerhalb des Geltungsbereiches liegenden) Weiher im Süden der zentralen Grünfläche ist die Anlage eines weiteren naturnahen Gewässers mit entsprechender Vegetationseinnahmung in Form eines ortsspezifischen Feuchtbiotops vorzusehen.

7.2 Die Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Bestandteile derselben.

7.3 Die Verkehrsgrünflächen sind in dem durch die Pflanzgebote vorgegebenen Umfang zu begrünen.

7.4 Die Freiflächen der privaten Baugrundstücke sind mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen. Mindestens mit einem großkronigen Laubgehölz je 300 qm Grundstücksfläche und zusätzlichen kleineren Strauchgruppen. Die Planzeichen für Pflanzgebote im Privatbereich stellen nur einen Vorschlag dar und sind in der Lage nicht bindend.

7.5 Entlang der Kreisstraße. KR - IA - 5 ist die Bepflanzung auf den betroffenen Grundstücken zu einem naturlichen Schallschutzgürtel zu verdichten.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen oder Grünflächen und in den Vorgärten sind nur zulässig in Form von naturbelassenen Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder als senkrechter Staketenzaun. Die Oberkante der Holzzäune muß von Zaunpfosten zu Zaunpfosten eine gerade Linie bilden. Girlandenbildungen durch geschwungene Zaunoberkanten sind unzulässig. Anstelle dieser Holzeinfriedungen können dichtwachsende, winterharte Hecken vorgesehen werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,00 m nicht überschreiten. Sockelmauern oder Zaunfundamente dürfen 0,20 m über OK-Gelände nicht überschreiten. Die seitlichen Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind nur als Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m über OK-Gelände zulässig. Für den rückwärtigen Abschluß der Gehsteige ist der Systemstein des Systems "La Linia" zu verwenden.

8.2 Müllbehälter sollen nach Möglichkeit im Gebäude untergebracht werden. Ansonsten müssen diese in unmittelbarer Nähe in Verbindung mit der Einfriedung angeordnet werden und Platz für eine 120-L-Tonne bieten. Boxen in Sicht- oder Waschbeton sind unzulässig.

8.3 Terassen- bzw. Stützmauern in den Gärten sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Gelände zulässig. Größere Geländenivellierungen sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.
Die als Halbrund ausgebildeten Stützmauern der Parzellen Nr. 21/39/62/63 73/119 und 133 sind von dieser Regelung ausgenommen.

8.4 Die Grundstücke zur Kreisstraße sind gem. Art. 9 Abs. 1 BayBO gegen die Verkehrsstraße mit einem Zaun abzuschließen. Die Höhe des Zaunes darf im Bereich der Sichtdreiecke entlang der Kreisstraße das Maß von 0,80 m über den Straßenoberflächen nicht überschreiten.-

9. Feuerschutz

Auf den Parzellen 226 und 227 nahe der nord-östlichen Waldgrenze sind feststoffbefeuerte Heizungsanlagen innerhalb des 40-m-Abstandes zum Wald unzulässig. Auf den Hauskaminen werden Prallscheiben gegen Funkenflug vorgeschrieben.

10 Hinweise durch Text

Der vorliegende Bebauungsplan ist Grundlage für ein späteres Umlegungsverfahren nach § 45 un ff. BBauG.

Das Gelände im Bereich der Parzellen 98/100/102/104 ist aufgeschüttet und erfordert somit besondere Grundungsmaßnahmen.

Für die im Plan gekennzeichneten 20 KV-Hochspannungsleitungen ist die Verkabelung durch die OBAG vorgesehen (s. Planzeichen).

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen entsprechend der Nutzungsschablonen im südlichen Bereich gilt zwischen Parz. Nr. 37 und 41.

Pflanzarten:

Geeignete Baumarten:

Spitzahorn, Bergahorn, Kastanie, Birke, Esche, Rotbuche, Winter- und Sommereiche, Winter- und Sommerlinde, Lärche, Kiefer

Geeignete Straucharten:

Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Sal-Weide, Vogelbeere, Kornelkirsche, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhutchen, Schneeball, Liguster

Die Bauweise E + 1 darf dort geändert werden, wo talseitig gemessen die Traufhöhe von 7 m nur mit versetzten Ebenen eingehalten werden kann. Hier wird E + D zugelassen, mit einem Kniestock von maximal 1 m nach 4.8 der Festsetzungen im Bebauungsplan. Die zulässige Traufhöhe richtet sich nach den Festsetzungen der Bauweise E + 1.

Die Stadt Vilsbiburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13.02.95 die Änderung des Bebauungsplanes "Grub" durch Deckblatt 2 gemäß § 10 Baugestzbuch und Art. 98 Bayerische Bauordnung als Satzung beschlossen. Vilsbiburg, 21.02.1995	Barteit Erster Bürgermeister Stadt Vilsbiburg Bayern
Der Satzungsbeschluß und die Auslegung sind am 21.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. Das Deckblatt 2 zum Bebauungsplan "Grub" ist damit nach § 12 Satz 4 Baugesetzbuch rechtsverbindlich. Die Satzung mit Begründung liegt während der üblichen Dienststunden der Stadt Vilsbiburg im Rathaus, Zimmer 15, I. Stock zu jedemanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 und 4 und §§ 214 und 215 Baugesetzbuch wurde hingewiesen. Vilsbiburg, 21.02.1995	Barteit Erster Bürgermeister Stadt Vilsbiburg Bayern