

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ §17 I.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 I.V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,4	max. 0,8

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen - Tiefgaragenzufahrten/ Carports/ Nebengebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Die Errichtung von Tief-/ Kellergaragen ist innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.2.2 Wohngebäude

3 Vollgeschosse zwingend

Bauweise: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E-I+D)

Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen

Das 3. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m

Wohngebäude: max. 7,00 m/ 9,00 m

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FFOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist unzulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine weiteren Nebenanlagen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke sowie Baugrenzen für Zubehör-/ Nebenanlagen. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen sowie in der Tiefgaragen.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die Firstrichtung ist dem Planneutrung zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudesseite zu verlaufen.

6 ANZAHL DER WOHNHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bautyp	Wohnheiten (WE)
Wohngebäude – Haus 1 bis 5	max. 11 WE je Wohngebäude

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Zubehöranlagen – Tiefgaragenzufahrten/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Flachdach (FD)

Dachdeckung: Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Gründach;

Dachüberstand: unzulässig;

Dachaufbauten: unzulässig;

Wohngebäude

Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: max. 24°/ 30°

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen, werden Dachanlagen auf den Gebäuden in WA entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt.

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-antrazit-grau;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;

Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m

zulässig nur in Form technischer Anlagen für Aufzugsanlagen/ Lüftungsanlagen etc.;

Dachfläche max. 0,30 m auf 0,30 m

ansonsten unzulässig;

Höhe max. 1,00 m über Außenkante der Dachhaut.

Zwerggiebel/ Stützgiebel: unzulässig;

7.2 Alternative Energien

Aufgeständerte Modulkonstruktionen in Form von Photovoltaikanlagen und Solar-energieanlagen sind unzulässig. Zulässig sind ausschließlich Anlagen, die sich strikt an der Dachfläche orientieren.

Hinweis: Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen, werden Dachanlagen auf den Gebäuden in WA entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt.

7.3 Abstandsflächen

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen gelten gemäß des Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).

Hinweis: Ein Nachweis hinsichtlich Abstandsflächen, solange ein Abstandsflächenübernahme sind in den nachgeordneten Verfahren nicht erforderlich, solange keine Bebauung außerhalb der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt.

Gebäude und bauliche Anlagen können dabei in Verbindung mit der festgesetzten Höhenentwicklung errichtet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.4 Anzahl der Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg (derzeit 1 Stellplatz/ WE).

7.5 Einfriedungen

Art und Ausführung: - straßenseitige Begrenzung; Holzzaun/ Metallzaun/ lebende Zäune;

- seitliche und rückwärtige Begrenzung; Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune;

Zaunhöhe: - straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen: max. 1,00 m ab OK Verkehrsfläche/ Gehweg;

- seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 2,00 m ab OK f. fertigen Gelände;

Sockel: nicht zulässig entlang der öffentlichen Straßen ansonsten zulässig bis max. 0,20 m;

7.6 Gestaltung des Geländes

7.6.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 2,00 m und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.

7.6.2 Stützmauern

Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steinigterkerbe (Gabionen)/ Natursteinmauern

Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhalteanlagen oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Pufferanlagen).

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFUHRTEN UND ZUGÄNGE

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versicherungsfähig zu gestalten (rasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11 PFLANZMASSNAHMEN

11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Sträubenraum

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.

Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind ist auf das Straßenumprofil zu achten. Ebenfalls sind die Gehölze entlang der Frontenhausener Straße im Bereich der Sichtfelder so auszustatten, dass die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht eingeschränkt ist.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2 und 14.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.

Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbau entsprechend Artenliste 14.2 bzw. ein Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenumprofil zu achten. Die im Straßenraum festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

13 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltenden Baumb- und Vegetationsanlagen vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

14 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

14.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenamprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHEI, 250-300 (flächige Pflanzungen)

Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)

Acer campestre Spitz-Ahorn

Quercus robur Stiel-Eiche

Tilia cordata Winter-Linde

14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenamprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHEI, 200-250 (flächige Pflanzungen)

Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)

Acer campestre Spitz-Ahorn

Carpinus betulus Hartriebchen

Prunus avium Vogel-Kirsche

Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche

SCHEMASCHNITT

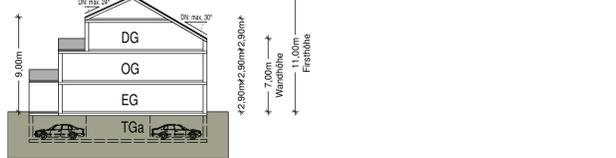
M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

BAUWEISE: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)

Dachform: Satteldach (SD)

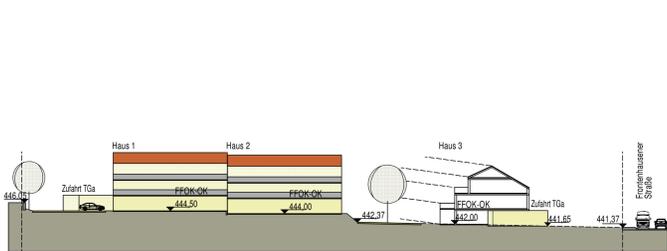
Dachneigung: max. 24°/ max. 30°



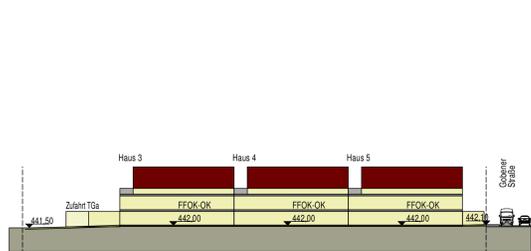
GELÄNDESCHNITTE

M 1 : 500

ANSICHT WESTEN



ANSICHT SÜDEN



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan/ Grünordnungsplan – Deckblattes

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Zahl der Vollgeschosse

I max. 1 Vollgeschoss zulässig

II max. 2 Vollgeschosse zulässig

III 2 Vollgeschosse zwingend

III 3 Vollgeschosse zwingend

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

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken (Wohngebäude) dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze: Die für Anbauten (Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone) dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Tiefe von 3,00 m ist zulässig.

Baugrenze: Die für Tiefgaragenzufahrten und integrierte Nebengebäude dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Baufläche: Zubehöranlagen für Stellplätze, Carports und Nebengebäude

Baufläche: Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche TGa (Tiefgarage)

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

Private Verkehrsflächen - zur Erschließung der Bauparzellen

Sichtfelder

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Hecken u. a. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind so auszustatten, dass weiterhin eine freie Sicht besteht.

Fußweg - geplant

Einfahrt/ Ausfahrt

Einfahrt Garagen/ Carports

Eingang

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen - Hausgartennutzung

Spielplatz - geplant

Einzelgehölz - geplant

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) - geplant

Sonstige Planzeichen

Geplante Bebauung

Firstrichtung

FD/ SD Flachdach | Satteldach

ST/ CP Stellplätze | Carports

NG/ TGa Nebengebäude | Tiefgarage

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2.4)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

Fassaden mit Schallschutzauflagen gemäß Textlicher Festsetzung 15

PLANLICHE HINWEISE

586 Flurnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Baubestand

Flächen für die Feuerwehr, Bewegungsfläche

Private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen – teilversiegelt

Anforderung zur Befahrung der Flächen durch Feuerwehr müssen erfüllt werden

TEXTLICHE HINWEISE

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenschichten sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzretendenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzubauen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

VERFAHRENSHINWEISE

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Goben“ durch Deckblatt Nr. 04 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Vilsbiburg hat in der Sitzung vom 17.07.2017 die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Goben“ durch Deckblatt Nr. 04 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 26.10.2017 bis 09.11.2017 statt.

3 Öffentliche Auslegung

Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Goben“ durch Deckblatt Nr. 04 in der Fassung vom 04.09.2017 wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB zunächst in der Zeit vom 19.03.2018 bis 19.04.2018 beteiligt. Unter Berücksichtigung von § 4a Abs. 4 BauGB erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung der gleichen Unterlagen mit Beteiligung derselben Fachstellen in der Zeit vom 15.05.2018 bis 18.06.2018.

4 Satzungsbeschluss

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Goben“ durch Deckblatt Nr. 04 wurde mit Beschluss vom 17.07.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 17.07.2018 als Satzung beschlossen.

Stadt Vilsbiburg, den

1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Vilsbiburg, den

1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Goben“ durch Deckblatt Nr. 04 wurde am

Stadt Vilsbiburg, den

1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

14.3 Sträucher

Qualität: vStr. mind. 4 Tr., 60-100

Cornus arguta subsp. sanguinea

Corylus avellana

Ligustrum vulgare

Rosa canina

Salix caprea

Salix purpurea

Sambucus nigra

Viburnum