

DECKBLATT NR. 5 ZUM BEBAUUNGSPLAN “ACHLDORF“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN BEGRÜNDUNG

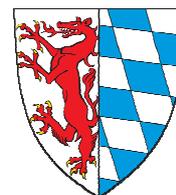
STAND: 29.01.2018

STADT VILSBIBURG:

vertreten durch:

1. Bgm. Helmut Haider

STADTPLATZ 26
D- 84137 VILSBIBURG



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

Inhalt:

- A) Planrechtliche Voraussetzungen**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches**
- C) Geplante bauliche Nutzung**
- D) Flächenverteilung**
- E) Erschließung/Sonstiges**
- F) Gestalterische Ziele der Grünordnung**

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

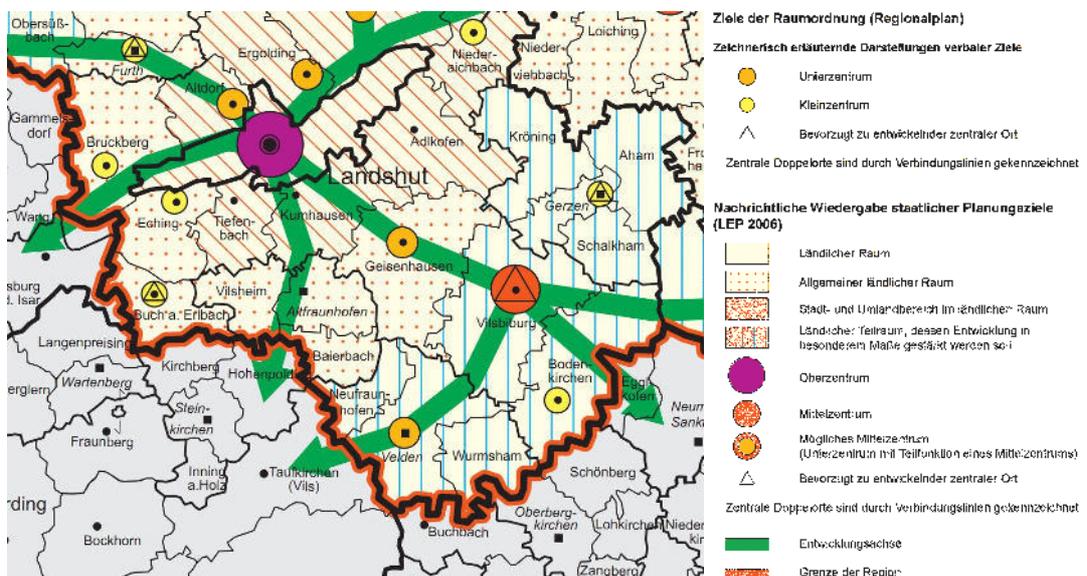
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Vilsbiburg ist das Planungsgebiet als Mischgebiet (Innenbereich) dargestellt.

Das Verfahren soll nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne gesonderte Umweltprüfung durchgeführt werden.

Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB betreffen ausschließlich Bauungspläne der Innenentwicklung. Das sind Bauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – z. B. die Änderung eines Baugebiets – betreffen. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Achldorf“. Im Norden, Osten und Süden schließt Bebauung an. Im Westen verläuft die B299. Die Zulässigkeit nach dem beschleunigten Verfahren ist auch ohne eine Umweltprüfung möglich, da die zulässig zu versiegelnde Fläche des Baugebietes kleiner als 20.000 m² ist. Der hier vorliegende Bebauungsplan erfüllt somit die Anwendungsvoraussetzungen.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Nach der Regionalplanung der Region 13 (Landshut) liegt die Stadt Vilsbiburg im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Das Mittelzentrum ist als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort zu betrachten. Die Stadt Vilsbiburg liegt auf der Entwicklungsachse Mainburg - Landshut - Vilsbiburg.



B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage:

Der Standort der geplanten Deckblattänderung liegt südlich von Vilsbiburg im Ortsteil Achldorf und hier am westlichen Ortsrand. Nördlich, östlich und südlich grenzen unterschiedlich genutzte bebaute Bereiche, wie etwa das Hotel Kongressissimo oder das Vilsbiburger Gartenparadies an. Westlich des Planungsgebiets verläuft die Bundesstraße B299. Direkt im Osten verläuft die Ortsstraße (Hauptstraße) von Achldorf.

Folgendes Grundstück ist Bestandteil des Geltungsbereichs:

Gemarkung Wolferding:

Fl.Nr. 221/0 TF

Das Planungsgebiet ist mehr oder weniger als eben anzusprechen und eignet sich sehr gut für die geplante Wohnbebauung, da die bestehenden ehemaligen Tennishallen abgerissen werden sollen.

2. Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches ca. 0,51 ha.

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches

Die Flächen werden derzeit als Freizeittflächen (ehemalige Tennisplätze sowie ehemalige Tennishallen) genutzt. Die mittlere Höhe des mehr oder weniger ebenen Geländes beträgt ca. 443 m üNN. Die Hauptstraße verläuft ca. 3 m höher.

C) Geplante bauliche Nutzung

Durch den Wegfall der Tennisnutzung mit den bestehenden Hallen und Außenplätzen steht die Fläche nun einer neuen Nutzung zur Verfügung. Die geplante Wohnbebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit bis zu 12 Wohneinheiten und 2 Reihenhäusern mit je 5 Wohneinheiten bildet zukünftig den südwestlich Abschluss des bestehenden Bebauungsplans. Hierfür ist jedoch eine entsprechende Anpassung der Baugrenzen notwendig. Die GRZ kann für die zukünftige Nutzungsform von 0,6 auf 0,4 reduziert.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der geplanten Flächennutzungen

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 5.060 m²,

davon:

- Mehrfamilienhaus	450 m ²
- Reihenhäuser	750 m ²
- Garagen und Nebengebäude	610 m ²
- Straßen, Wege, Stellplätze, Multifunktionsflächen	890 m ²
- Freiflächen, Eingrünung	2.360 m ²

5.060 m²

E) Erschließung/Sonstiges

Der Standort zeichnet sich durch eine gute Straßenanbindung an das überörtliche Verkehrssystem sowie an das Zentrum aus. Auch die fuß- und radläufige Anbindung ans Zentrum sowie an wichtige öffentliche Einrichtungen ist gegeben.

Die interne Erschließung der Gebäude erfolgt über die neu geplante private Stichstraße mit Wendemöglichkeit, die von der Hauptstraße in westlicher Richtung verläuft.

Eine Erschließung über die Bundesstraße B299 ist nicht vorgesehen und wird daher ausgeschlossen.

1. Immissionsschutz

Für das geplante Baugebiet werden durch den Abstand zur B299 von ca. 30 m und die Stellung der Gebäude und Nebengebäude keine immissionsschutzrechtlichen Probleme gesehen, die einer Einhaltung der gesetzlichen Werte entgegen stehen.

2. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Vilsbiburg und kann als gesichert betrachtet werden.

b) Oberflächenwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen soll nach Möglichkeit in den Untergrund versickert werden. Falls keine Versickerung möglich ist, ist eine Rückhaltung von ca. 5 m³ je Gebäude sowie eine Einleitung in den Regenwasserkanal vorgesehen.

c) Abwasserbeseitigung

Die Gebäude und Grundstücke werden im Trennsystem entwässert. Es erfolgt ein Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz. Die Abwasserentsorgung kann als gesichert betrachtet werden.

3. Sonstiges

d) Altlasten

Der Stadt Vilsbiburg sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

e) Bodendenkmalpflege

Vermutete Bodendenkmäler im Geltungsbereich sowie in der Umgebung sind nicht bekannt.

Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Landshut oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

f) Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden

- g) Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landshut und ist als gesichert zu betrachten.
- h) Energieversorgung
Die elektrische Versorgung erfolgt über die Fa. E.ON AG. Die Anschlüsse für die einzelnen Bauwerke erfolgen durch Erdkabel.
- i) Fernmeldeeinrichtungen
Die fernmeldetechnische Versorgung des Planungsbereichs kann als gesichert angesehen werden.

F) Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Die Lage der Bäume kann bei Bedarf den Baukörpern angepasst werden.
- Eingrünung des Baugebiets:
+ Bedingt durch die Innenbereichslage kann auf eine gesonderte Eingrünung verzichtet werden. Insbesondere im Süden und Westen sind bereits umfangreiche Gehölzbestände an den Geltungsbereich anschließend vorhanden.

Vilsbiburg, den 29.01.2018

gebilligt lt. Bauausschusssitzung
vom 29.01.2018

Vilsbiburg, den

.....
1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Das Bauland ist als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

3. Wohngebäude

3.1 Dachgestaltung
Zulässig sind Satteldächer

3.2 Gebäudegestaltung

3.2.6 Höhenlage baulicher Anlagen

Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist 446.00 m ü. NN
(bestehende Hauptstraße im Bereich der Zufahrt)

Wandhöhe/Firsthöhe siehe Planliche Festsetzungen 2.0 Nutzungsschablone

3.3 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.3.1 Zulässig sind Einzelhäuser mit bis zu 12 Wohneinheiten (12 WE)

3.3.2 Zulässig sind Hausgruppen mit bis zu 5 Wohneinheiten (5 WE)

3.4 Gebäudeabmessungen

Abmessung des Einzelhauses max. 30 x 15 m (bzw. 30 x 17 m inkl. Vorbauten)

Abmessung der zwei Hausgruppen jeweils max. 30 x 12,5 m

5. Garagen, Carports, Technikgebäude und Stellplätze

5.4 Nachzuweisen sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit (WE).

Die KFZ-Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.).

5.6 Höhe baulicher Anlagen

Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist 446.00 m ü. NN
(bestehende Hauptstraße im Bereich der Zufahrt)

Wandhöhe: max. 1,00 m

Firsthöhe: max. 3,00 m

5.7 Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer (begrünt oder bekiest), Pultdächer und Satteldächer

5.8 Für die Garagen, die Carports, das Technikgebäude und die Stellplätze wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es darf an die Grundstücksgrenzen innerhalb der eingezeichneten Baugrenzen herangebaut werden.

DECKBLATT NR. 5 ZUM BEBAUUNGSPLAN "ACHLDORF" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



M 1:500

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

0. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
1. **Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- 1.2.1 Mischgebiete nach § 6 BauNVO
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 2.0

1	2	Nutzungsschablone
3	4	
5	6	Zahl der Vollgeschosse + D Dachgeschoss bzw. Dachgeschoss als Vollgeschoss
		4 GFZ Geschossflächenzahl
		6 Bauweise
3. **Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1 0 offene Bauweise
- 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.1.3 nur Hausgruppen zulässig
- 3.5 Baugrenze
- 3.7 Firstrichtung wird als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen
- 3.8 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen mit Einfahrten
6. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- 6.1 private Straßenverkehrsfläche
- 6.4 Multifunktionsfläche

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 11.1 Planung
- 11.1.1 Einzelbaum zu pflanzen (Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig)

PLANLICHE HINWEISE

12. **Sonstige Planzeichen**
- 12.1 Höhengichtlinien (Angaben in m ü. NN)
- 12.5 geplante Hauptgebäude
- 12.6 geplante Nebengebäude
- 12.7 Höhenbezugspunkt 446,00 m ü. NN
- 12.8 Sichtdreieck

13. Kennzeichnungen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

- 13.1 221 Flurstücksnummer
- 13.2 Grenzstein
- 13.3 Flurstücksgrenze
- 13.4 bestehende Wohngebäude mit Hausnummer
- 13.5 bestehende Nebengebäude

14. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- 14.1 Garage (alternativ Carport), Zufahrt in Pfeilrichtung
- 14.2 Tiefgarage, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 14.3 Carport, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 14.4 Besucherstellplätze
- 14.5 Technik Technikgebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

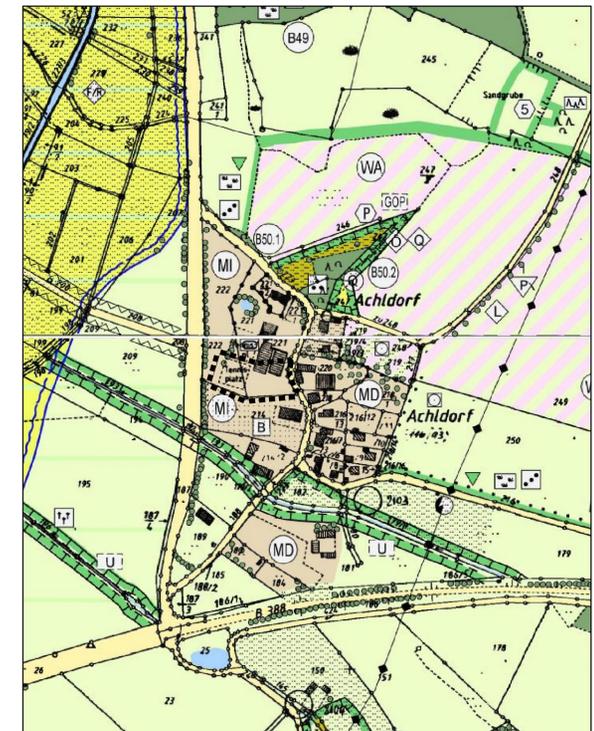
1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Das Bauland ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
3. **Wohngebäude**
- 3.1 Dachgestaltung
Zulässig sind Satteldächer
- 3.2 Gebäudegestaltung
3.2.6 Höhenlage baulicher Anlagen
Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist 446,00 m ü. NN (bestehende Hauptstraße im Bereich der Zufahrt)
Wandhöhe/Firsthöhe siehe Planliche Festsetzungen 2.0 Nutzungsschablone
- 3.3 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 3.3.1 Zulässig sind Einzelhäuser mit bis zu 12 Wohneinheiten (12 WE)
- 3.3.2 Zulässig sind Hausgruppen mit bis zu 5 Wohneinheiten (5 WE)
- 3.4 Gebäudeabmessungen
Abmessung des Einzelhauses max. 30 x 15 m (bzw. 30 x 17 m inkl. Vorbauten)
Abmessung der zwei Hausgruppen jeweils max. 30 x 12,5 m
5. **Garagen, Carports, Technikgebäude und Stellplätze**
- 5.4 Nachzuweisen sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit (WE).
Die KFZ-Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfürgtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine u.ä.).
- 5.6 Höhenlage baulicher Anlagen
Der Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe/Firsthöhe ist 446,00 m ü. NN (bestehende Hauptstraße im Bereich der Zufahrt)
Wandhöhe: max. 1,00 m
Firsthöhe: max. 3,00 m
- 5.7 Dachgestaltung
Zulässig sind Flachdächer (begrünt oder bekiest), Pultdächer und Satteldächer
- 5.8 Für die Garagen, die Carports, das Technikgebäude und die Stellplätze wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es darf an die Grundstücksgrenzen innerhalb der eingezeichneten Baugrenzen herangebaut werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung des Deckblattes Nr. 5 zum Bebauungsplanes „Achldorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
- Vilsbiburg, den 1. Bürgermeister
2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange:**
- Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
- Vilsbiburg, den 1. Bürgermeister
3. **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:**
- Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
- Vilsbiburg, den 1. Bürgermeister
4. **Auslegung:**
- Der Entwurf des Deckblattes Nr. 5 zum Bebauungsplanes „Achldorf“ in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Vilsbiburg, den 1. Bürgermeister
5. **Satzung:**
- Der Stadtrat hat mit Beschluss vom das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplanes „Achldorf“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
- Vilsbiburg, den 1. Bürgermeister
6. **Genehmigung:**
- Eine Genehmigung des Deckblattes Nr. 5 zum Bebauungsplanes „Achldorf“ ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.
7. **Ausgefertigt:**
- Vilsbiburg, den 1. Bürgermeister
8. **Inkrafttreten:**
- Das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplanes „Achldorf“ wurde am Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplanes „Achldorf“ ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen
- Vilsbiburg, den 1. Bürgermeister

Satzung.

ÜBERSICHTSPLAN AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STAND 16.09.1999



M 1:5.000

DECKBLATT NR. 5 ZUM BEBAUUNGSPLAN "ACHLDORF" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



STADT: VILSBIBURG
KREIS: LANDSHUT
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme
AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:500

DATUM: 29.01.2018

P1043