TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BEBAUUNG

0.1.1. BAUWEISE

0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme der unter 0.1.1.2. festgesetzten Fällen der abweichenden Bauweise.

0.1.1.2. abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO in folgenden Fällen:
Zwischen den geplanten Wohngebäuden darf an die östliche bzw. westliche Baugrenze herangebaut werden.
An die nördliche Grundstücksgrenze darf die eingeschossige Rampenüberdachung im Rahmen der dafür festgesetzten Baugrenze herangebaut werden.

0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES

Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Zulässig sind Geländeanschüttungen bis zu 442,0 m. ü. NHN cm.
Im Bereich des Überschwemmungsgebiets (Planzeichen 10.2.) sind Geländeveränderungen unzulässig.

0.1.3. EINFRIEDUNGEN
Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

0.1.3.1. Art und Höhe:
straßenseitige Begrenzung:
unzulässig

seitliche und rückwärtige Begrenzung:
Holzlattenzäune oder Metallzäune mit senkrechter Gliederung, Höhe bis 1,50 m zulässig. Die senkrechten Elemente sind mit einem lichten Abstand von mind. 8 cm zu errichten, eine geschlossene Fläche ist unzulässig.

0.1.3.2. Sockel und Mauern: Unzulässig.

0.1.4. GEBÄUDE

0.1.4.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1.
Als Höchstgrenze 3 Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und 2 Oberschosse

Dachform:	Flachdach, Satteldach Überdachung der Balkone mit Flachdach oder Pultdach bis 8° zulässig
Dachneigung:	max. 8°
Dachdeckung:	Dachbegrünung, bei Balkonen auch Pultdach Metall oder Glasdach
Dachüberstände	Bei Ortgang max. 0,30 m; Bei Traufe max. 0,80 m zulässig zulässig;
Wandhöhe:	9,50 m ab Bezugshöhe OK FFB EG

0.1.4.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.2.
Als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und 1 Oberschoss

Dachform:	Flachdach, Dachterrasse
Dachdeckung:	Dachbegrünung, Dachterrasse Plattenbelag
Dachüberstände	unzulässig
Wandhöhe:	7,50 m ab Bezugshöhe OK FFB EG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.4.3. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.3.
Überdachung Tiefgaragenabfahrt

Dachform:	Flachdach
Dachdeckung:	Dachbegrünung
Wandhöhe:	3,0 m ab Bezugshöhe OK FFB EG

0.1.4.4. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.3.
Erdgeschossiger Verbindungsbaukörper zwischen den Haupt-Wohngebäuden (mit EG plus 2 Obergeschosse)

Dachform:	Flachdach
Dachdeckung:	Dachbegrünung (ohne Photovoltaikanlagen)
Wandhöhe:	3,6 m ab Bezugshöhe OK FFB EG
Fassade:	Der eingeschossige Zwischenbau ist gestalterisch von den Fassaden der Hauptbaukörper zu differenzieren.

0.1.4.5. Gleiche Gebäudelängen: Aus gestalterischen Gründen sind die beiden Wohngebäude in den ersten beiden Geschossen in gleicher Länge auszuführen (Verhältnis 1:1)

0.1.5. WANDHÖHEN

Die im Plan eingetragenen maximalen Wandhöhen beziehen sich auf OK FFB EG (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss. Die maximale Höhe der OK FFB EG wird festgelegt mit 442,15 m. ü. NHN

0.1.6. STELLPLATZBEDARF

Pro Wohneinheit < 50m² Wohnfläche ist 1,0 Stellplatz, pro Wohneinheit >= 50m² bis < 150 m² Wohnfläche sind 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Diese Stellplätze sind generell in der Tiefgarage nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze sind als Stellplätze für Besucher zu errichten.

0.1.7. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
Dies gilt nicht für die unter 0.1.1.2. festgesetzten Fälle der abweichenden Bauweise.

0.1.8. ALTERNATIVE ENERGIEN

Die Dächer der Haupt-Wohngebäude (mit EG plus 2 Obergeschosse) sind als Gründach auszuführen. Auf die Dachflächen der Haupt-Wohngebäude (mit EG plus 2 Obergeschosse) sind Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) zu errichten. Die Module müssen mindestens 60 cm vom Dachrand eingerückt sein. Es sind mindestens 50 % und maximal 70 % der Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zu besetzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2. Grünordnung

0.2.1. Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht (Zufahrten), mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen;
Zulässig sind Befestigungen mit Rasengittersteinen, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

0.2.2. Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken
Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als befestigte Flächen benötigt werden, sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

0.2.3. Lockere raumbildende Gehölzpflanzung (Ortsrandeingrünung und Durchgrünung)
Die Gehölzpflanzung ist gemäß Planzeichen 13.1. baumreich anzulegen. 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.

0.2.4. Pflanzliste
Für Pflanzungen in den Flächen nach Festsetzung 0.2.3. ist geeignetes Pflanzmaterial von folgenden Gehölzarten (heimisch und nicht heimisch) zu verwenden:
Mindestqualität Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt.,Stammumfang mind. 16/18 cm,

Acer in Sorten	-	Ahorn in Sorten
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Liquidambar styraciflua	-	Amberbaum
Betula pendula	-	Birke
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Alnus incana	-	Grauerle
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Populus tremula	-	Zitterpappel
alle Obst- und Nußbäume		

Mindestqualität Sträucher: vStr., 60-100 cm

Amelanchier lamarckii	-	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Deutzia spec.	-	Deutzie in Arten
Hamamelis spec	-	Zaubernuss in Arten
Salix i. Arten	-	Weiden i. Arten
Kolkwitzia amabilis	-	Perlmuttstrauch
Philadelphus coronarius.	-	Europäischer Pfeifenstrauch /Gartenjasmin
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Sambucus nigra	-	Holunder
Rosa multiflora	-	Vielblütige Rose

TEXTLICHE HINWEISE

A. WASSERWIRTSCHAFT
Soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Regenwasser über geeignete Anlagen zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.
Ist der Untergrund nicht ausreichend sickerfähig, sind entsprechende Pufferungen vorzusehen so dass keine Verschlechterung im Vergleich zum Ist-Zustand entsteht. Die entsprechend erforderlichen Nachweise nach den einschlägigen Merkblättern sind bei der Einreichung der Unterlagen für ein ggf. erforderliches Wasserrechtsverfahren vorzulegen. Dabei haben sich kombinierte Anlagen mit einem Teil Zisterne für die Brauchwassernutzung und einem Teil Retentionsraum (Puffervolumen) bewährt.
Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser" und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen") zu dimensionieren.
Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen. Mit aufsteigendem Grundwasser ist zu rechnen.

B. BAUMASSNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM
Eine gegebenenfalls erforderliche Bordsteinabsenkung hat auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen, gleiches gilt für die eventuell erforderliche Versetzung von Lichtmasten bzw. Verteilerkästen.

C. LANDWIRTSCHAFT (Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten)
Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist), Staubimmissionen (Ernte, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Diese Immissionsbelastung kann auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden anfallen.
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 und 48 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m bei erheblicher Beeinträchtigung.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen.

D. HINWEISE BUND NATURSCHUTZ
Die Abbrucharbeiten sollten zeitlich so geplant werden, dass keine Brutvorkommen von Vögeln insbesondere von Gebäudebrütern und Fledermäusen beeinträchtigt werden.
Zur Eindämmung der Lichtverschmutzung werden die Handlungsempfehlungen gemäß Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz empfohlen.
Gemäß den Handlungsempfehlungen soll eine Fassadenbeleuchtung, Leuchtkörper in den Aussenanlagen und eine Lichtstrahlung in das offene Gelände, zum Schutze der Tierwelt, vermieden werden.

Alle nicht angesprochen textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „August-Urban-Ring" behalten ihre Gültigkeit.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat Vilsiburg hat in der Sitzung vom 20.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „August-Urban-Ring" durch Deckblatt 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 06.12.2022 hat in der Zeit vom 02.01.2023 bis 02.02.2023 stattgefunden.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 06.12.2022 hat in der Zeit vom 02.01.2023 bis 02.02.2023 stattgefunden.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Zu dem Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 06.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2023 bis 24.04.2023 beteiligt.

5. AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 06.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2023 bis 24.04.2023 öffentlich ausgelegt.

6. SATZUNG
Die Stadt Vilsbiburg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 22.05.2023 die Änderung des Bebauungsplans „August-Urban-Ring" durch Deckblatt 1 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.05.2023 als Satzung beschlossen.

Vilsbiburg, den 31.05.2023 ..... Zweiter Bürgermeister Lehner

7. AUSGEFERTIGT

Vilsbiburg, den 05.06.2023 ..... Zweiter Bürgermeister Lehner

8. INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am 06. JUNI 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplandeckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Bebauungsplandeckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Vilsbiburg, den 07. JUNI 2023 ..... Zweiter Bürgermeister Lehner

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 bis 11 der BauNVO)

1.1. Wohnbauflächen

1.1.3. WA — Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschossflächenzahl GFZ = 1,2
2.5. Grundflächenzahl GRZ = 0,5
2.7. Zahl der Vollgeschosse
2.7.1. III — Als Höchstgrenze 3 Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und 2 Obergeschosse
2.7.2. II — Als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
2.7.3. I — Eingeschossige Rampenüberdachung und Nebengebäude
2.8. WH 9,50 — max. Wandhöhe ab OK FFB EG (sh. Festsetzung 0.1.6.1.)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5.1. Baugrenze
3.5.2. Baugrenze Rampenüberdachung und Nebengebäude
3.5.3. Baugrenze Tiefgarage und Rampe
3.5.4. Baugrenze Balkone 1. und 2. OG
3.5.5. Baugrenze Stellplätze Besucher und Zufahrt

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

6.1. Straßenbegrenzungslinie
6.2. private Verkehrs- und Erschließungsfläche

9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1. private Grünfläche

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.2. Ü — Überschwemmungsgebiet (HQ 100)
Bauliche Anlagen und Aufschüttungen sind unzulässig, der Geländeverlauf darf nicht geändert werden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1. lockere raumbildende Gehölzpflanzung,

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplandeckblatts
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN

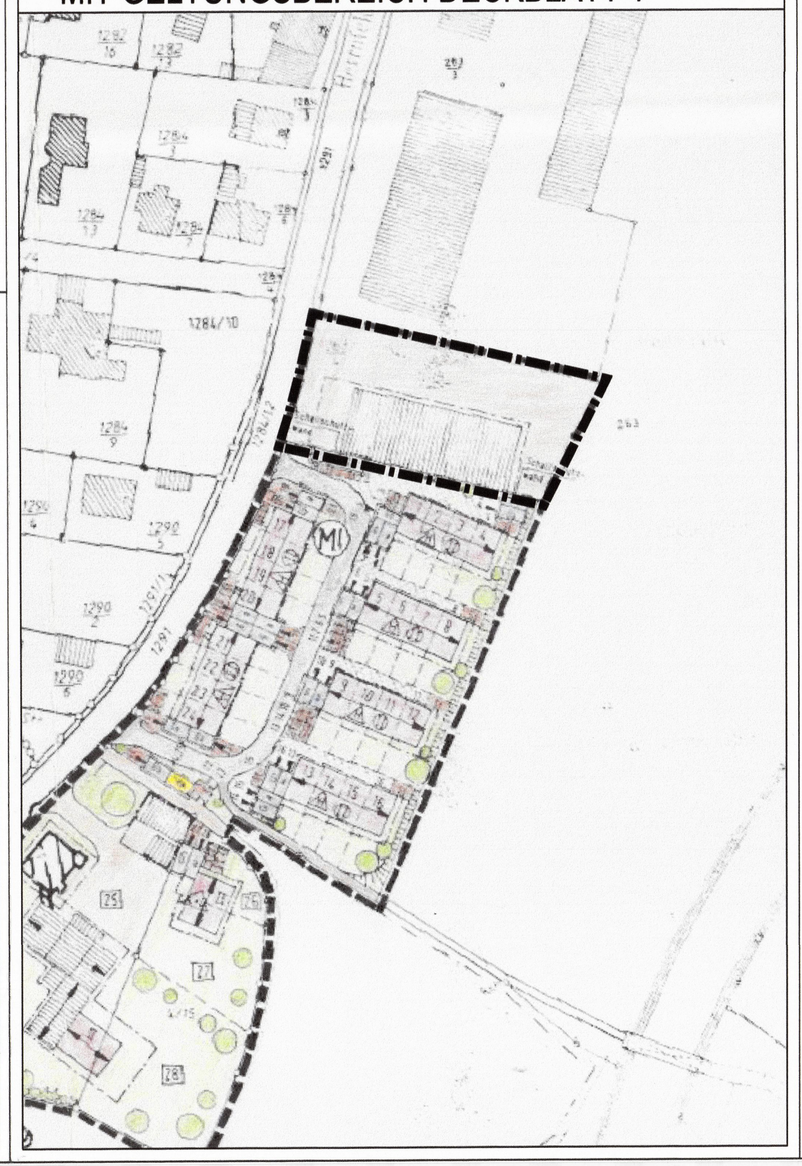
16.1. 263/4 — Flurstücksnummer
16.2. Grenzstein
16.3. Flurstücksgrenze
16.4. Gebäude, Nebengebäude Bestand (mit Eintragung Hausnummer)
16.5. Gebäude abzubrechen

17. VERSCHIEDENES

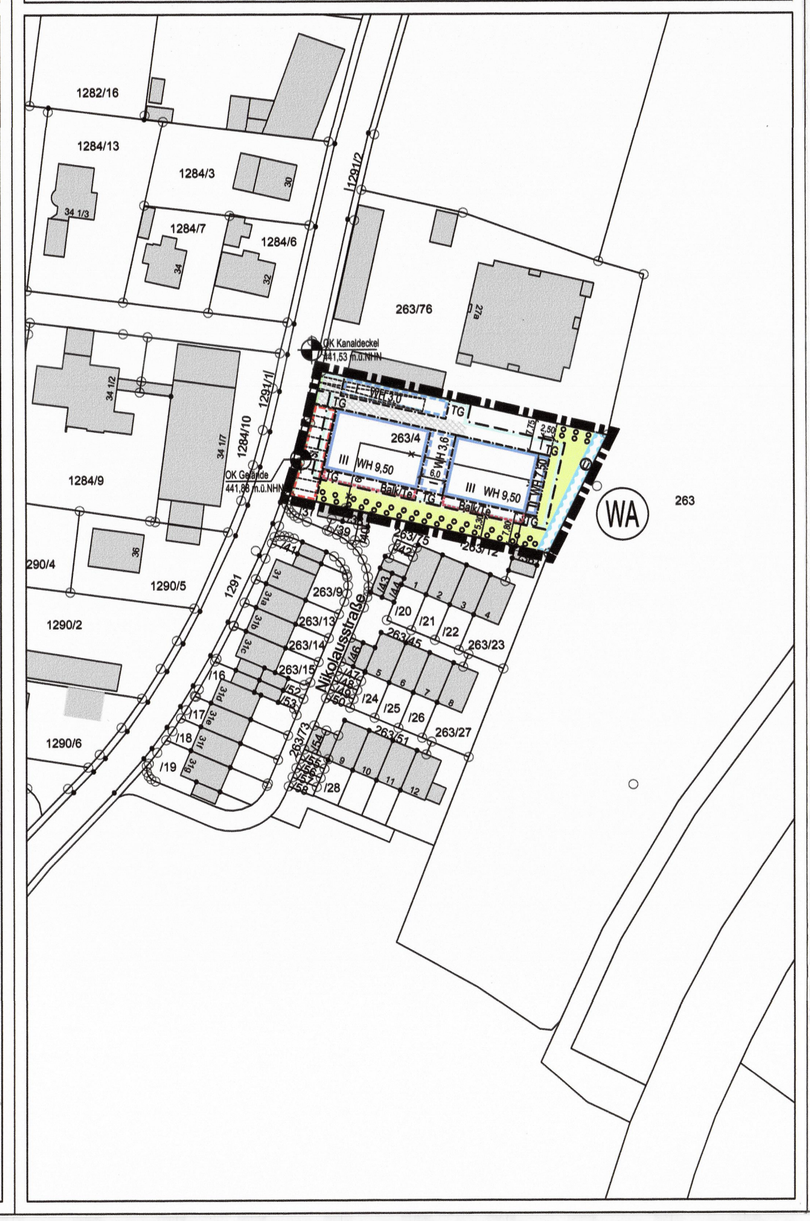
17.1. OK Kanaldeckel 441,53 m.ü.NHN — Referenzhöhe für NHN-Höhen (OK Kanaldeckel bzw. Gelände)
17.2. St — Stellplätze (Anordnung vorgeschlagen)
17.3. Rampe Tiefgarage
17.4. TG — Tiefgarage
17.5. Balk/Te — Balkone (1. und 2. OG) und Terrassen

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 1



ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 1 M 1:1000



Bebauungsplandeckblatt Nr. 1
August-Urban-Ring

Stadt: Vilsbiburg
Landkreis: Landshut
Reg.-Bezirk: Niederbayern

Norden

1:1000

PRÄAMBEL

Die Stadt Vilsbiburg erlässt 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. 04.01.2023 m. W. v. 01.01.2023,
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 § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)
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 § 2 des Gesetzes vom 9.12.2022 (GVBl. S. 674)
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
dieses Bebauungsplandeckblatt als SATZUNG.

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl
Mühlenstrasse 6 – 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723
mail@ib-planteam.de – www.ib-planteam.de

STADT–ORTS–LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT–ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG–GEOINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 22. Mai 2023

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

Vorentwurf:	06.12.2022
Entwurf:	06.03.2023
Bearbeitung:	Ascher
Zeichnungsnummer:	BD 2022-3500/Satzung