LAGEPLAN M.1:1000

GRUB

Die Stadt Vilsbiburg erläßt aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung (GO) 2020-1-1-I, des §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) 2020-1-1-I, des Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) 2120-1-I folgenden Bebauungsplan als Satzung:

SATZUNG:

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die zulässigen Nutzungen richten sich gemäß § 4 BauNVO nach Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der Nutzung wird in der Art der Festsetzung unterschiedlichen Nutzungsmaßbestimmungen (s. B. 2) festgelegt.

2.2 In den mit * 3 bezeichneten Bauflächen/Bauteilen ist der Ausbau zu einer weiteren Vollgeschoßebene zulässig.

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 (E, D, Z).

3.2 Die Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig mit Ausnahme der Garagen (s. Nr.5).

3.3 Abweichend hiervon ist

a) zulässig, daß bei Verwirklichung der vorgeschlagenen Form der Baukörper Abweichungen ergeben, die geringer sind als die nach Art. 6 Bayer. Bauordnung erforderlichen, wenn die geringeren Abstandsflächen insgesamt einer der Verwirklichung, daß eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.

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

3.4 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 bzw. Abs. 6 BBauG)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind private Grundstücksflächen, die zum Teil mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind.

Ausnahmsweise kann ein Führung und Breite der bei einem Geh- und Fahrrecht zu sicherenden Fläche, abweichend davon, wenn dies betriebsbedingt notwendig ist, örtliche oder gestalterische Gründe erfordern und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

4. Gestaltung

4.1 Grundsätzlich gelten für die gesamte Baugebiet die den Nutzungsschablonen zu entnehmenden Festsetzungen. Abweichungen sind im öffentlichen Interesse zulässig, wenn die Dachform als Satteldach (SD) festgesetzt, die neue Dachneigung zwischen 15° und 48° liegt, die Satteldach-Dachneigung der Satteldächer bei zu max. 1/3 der gesamten Firstlänge des Hauptgebäudes betragen. Die vorgeschlagenen Firstrichtungen sind dabei einzuhalten.

Der rechtwinkelige Grundriß muß eine Proportion von Länge zu Breite von mindestens 7 : 5 gewahrt werden.

Firstrichtung = Länge.

Aufbauten wie Fledermäuse sind zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte:

Die offener Bauweise dürfen 9,0 m Dachbreitenanteil an Traufe und Giebelseite.

Bei geschlossener Bauweise Dachabschnitte nur an der Traufe, Die Dachneigungen liegen zwischen 45° und 48°.

Anschließend an Dachabschnitte sind Dachaufbauten zulässig.

Die Dachneigung der Dachaufbauten muß mindestens gleich der Dachneigung sein. Dachbreite, die auf Dachaufbauten entfallen, darf max. 1/3 der Trauflänge betragen.

Dachaufbauten müssen mit der Vorderkante mindestens 1,25 m vom Ortgang, Firstlänge, Flurstr. Kehle entfernt sein.

Dachaufbauten müssen mit der Vorderkante mindestens 1,25 m vom Ortgang, Firstlänge, Flurstr. Kehle entfernt sein.

Dachaufbauten müssen mit der Vorderkante mindestens 1,25 m vom Ortgang, Firstlänge, Flurstr. Kehle entfernt sein.

4.2 Die Dachneigung der Dachaufbauten muß mindestens gleich der Dachneigung sein. Dachbreite, die auf Dachaufbauten entfallen, darf max. 1/3 der gesamten Trauflänge betragen.

4.3 Dachaufbauten müssen mit der Vorderkante mindestens 1,25 m vom Ortgang, Firstlänge, Flurstr. Kehle entfernt sein.

4.4 Dachaufbauten müssen mit der Vorderkante mindestens 1,25 m vom Ortgang, Firstlänge, Flurstr. Kehle entfernt sein.

4.5 Die Höhe der Oberkante der Erdgeschoßfußbodenhöhe über dem natürlichen Geländeniveau darf 0,30 m nicht überschreiten. Der Eingang ist ebenerdig anzuordnen.

4.6 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. 0,80 m über OK Rohdecke EG bis OK Sparren sind zulässig. Soweit an einer traufseitigen Dachfläche Schleppgauben und Eingangsdächer über dem natürlichen Gelände errichtet werden, wird eine max. Traufhöhe von 5,30 m festgesetzt. (Traufseite gemessen von OK Gelände bis OK Rohdecke).

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. Tiefung wird eine maximale Traufhöhe über natürlichem Gelände festgesetzt. 6,50 m bei Gebäuden mit First parallel zum Hang, 5,80 m bei Gebäuden mit First senkrecht zum Hang. Vorstehe Ebenen sind zulässig.

4.6.1 Bei Gebäuden mit E + I + I:

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 I. 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, (Traufseite gemessen 5 Vorsetzen Ebenen sind zulässig.

4.6.1.1 Im Bereich der Parzellen 31 und 105 sind gestaffelte Wohnhäuser mit Geschossversatz, sowie auf den Parzellen 70 und 107, versetzte Wohnhäuser zugelassen.

Die zulässige Höhenunterschied im Gelände sind im Nachtragsplan vorgegeben.

E: sind Gebäude mit E + D + D zulässig.

Die max. zulässige Geschoßhöhe beträgt EG 3,20 m, I. OG 2,80 m, I. OG 2,80 m, Kniestöcke sind bis max. 0,80 m zulässig.

Die max Traufhöhe, zulässig gemessen, beträgt 13,00 m über natürlichem Gelände.

4.6.2 Kniestöcken sind nicht erlaubt.

5. Garagen und Nebengebäude

5.1 Garagen und Nebengebäude sind nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Garagen und Nebengebäude sind der Bauweise des Hauptgebäudes in Gestaltung, Dachform und Dachneigung anzupassen oder in ebener zu integrieren.

5.3 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 15° auszuführen und Nebengebäude sind mit Flachdächern zu begrünen.

5.4 Garagen und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 15° auszuführen und Nebengebäude sind mit Flachdächern zu begrünen.

5.5 Die gemeinschaftlichen Garagen sind in der Garagen-Gruppe zu errichten.

5.6 Garagen der Parzellen Nr. 31, 39, 40, 41, 42 und 43 sind in den Hang zu bauen. Die straßenseitige, zulässige Traufhöhe darf 2,75 m, von der Gelände aus gemessen nicht überschreiten. Für diese Garagen und Flachdächer zulässig, wenn sie als begrünte Dachflächen ausgeführt werden.

5.7 Die Garagen auf den Parzellen Nr. 31, 39, 40, 41, 42, 43, 110, 111, 112, 113 und Garagenanlagen auf Nebengebäude auf den Parzellen Nr. 31 (TF/VF/EF), Parz. 39 (TF/EF), Parz. 40 (TF/EF), Parz. 41 (TF/EF), Parz. 42 (TF/EF), Parz. 43 (TF/EF), Parz. 110 (TF/EF), Parz. 111 (TF/EF), Parz. 112 (TF/EF), Parz. 113 (TF/EF) sind mit Flachdächern zu versehen. Die Fläche ist einem Garagen ins Hang, Garagen-Gruppe und Garagenanlagen sind mit einer extensiven Grünbedeckung auszuführen.

5.8 Die Garagenzufahrten werden die besonderen Parzellen ohne gemeinsame Garagenanlagen zugeordnet.

5.9 Auf den Parzellen Nr. 71, 72, 73, 105 sind 107 sind Tiefgaragen zulässig.

5.10 Die jeweiligen Garagenplätze sind mit einem ▪ zentralen Abstellplatz (Garagenplatz) innerhalb dieses Baufeldes zugeordnet.

6. Verkehrsfläche

6.1 Für die mit [redacted] gekennzeichneten Bereiche der öffentlichen Verkehrsfläche (Hauptsammelstraße/Parzellenerschließungsstraße) ist ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie zulässig, vorgesehene Anlagen und Klimaanlagenplatzen und Verkehrsflächen. Gehwege dürfen nicht beeinträchtigt werden.

6.2 Die mit FW gekennzeichneten Flächen sind zu Belag den straßenbegleitenden Gehwegen anzugleichen.

7. Freiflächen/Grünflächen

7.1 Für die öffentliche Grünfläche auf Parzelle 240, 241, 242 ist ein gesonderter Bepflanzungsplan vorgesehen.

7.2 Als Ergänzung zu den laubfreien Arten sind Sträucher, insgesamt Wuchsarten, Ziersträucher, Ziergehölze, Schmuck- und Zierbäume, Ziergesträuch, Gewässern als ansprechende Ergänzungsmöglichkeiten zu Form eines ortsspezifischen Erscheinungsbildes vorzusehen.

7.3 Die Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Bestandteile derselben.

7.4 Die Freiflächen der privaten Baugrundstücke sind mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen. Nadelgehölze mit einem großen Wuchs (Lebensbaum) sind nicht zugelassen. Die Grundstücksfläche und nachrichtlichen Bäume sind zu erhalten. Die Flächenbefestigung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Flächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

7.5 Entlang der Kennzeichnung: KR – LA – 5 ist die Bepflanzung auf den bezeichneten Grundstücken zu einem natürlichen Sichtschutzgürtel zu verbinden.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen sind in den vorgesehen sind nur zulässig in Form von vorarlbergischen Holzzäunen mit senkrechter Lattung oder als einfacher Stabmattenzaun. An Stelle dieser Holzeinfriedungen können Maschendrahtzäune, Drahtgeflechte oder Hecken verwendet 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 mit als Maschendrahtzäunen mit einer Höhe von 1,00 m über OK-Gelände zulässig.

Durch Geländemodulationen notwendige Stützmauern sind den straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 0,60 m sind in Ausnahmefällen zulässig.

8.2 Mülltonnenhäuser sollen nach Möglichkeit an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn diese in unmittelbarer Nähe zu Verbindung mit der Einfriedung angeordnet werden und Platz für rund 120 l / 240 l Behälter haben.

Boxen in Sicht- oder Waschbeton sind unzulässig.

8.3 Ausnahmen: Lose, Lebensbaumhecken auf bis zu einer Höhe von 0,80 m über Gelände zulässig. Größere Geländeniveauunterschiede sind durch natürliche Böschungen anzulegen.

Die als Hallenast ausgebildeten Stützmauern der Parzellen Nr. 31, 39, 43, 71, 72, 107 und 113 sind von dieser Regelung ausgenommen.

8.4 Die Grundstücke zur Grünanlage sind grün, Art.3 Abs.7 BauNO2 gegen der Straßenseite sind einem zwei Grünstreifen.

9. Verkehrsflächen

9.1 Auf den Parzellen 215 und 227 stehen die nord-nächsten Wohnungen eine Verkehrsflächenbe Versorgungsfläche überhalb des 40 m² Abstandes zum Rad- und Gehweg, Verkehrsflächen, Parkstreifen gegen Lärmbelästigung zu schützen.

10. Abwasser durch TWA

Die Niederschlagswässer sind im Grundlage für ein separates Leitungsverfahren nach DIN und TL Wasser.

Die Grünen im Bereich der Parzellen 40/105/107/108 sind zu bepflanzen und erhalten, siehe gesonderten Bepflanzungsplan.

Die Grünflächen gemäß Art. 23 Gemeindeordnungsplan in der Nähe der Parzellen 31 und 39 sind zu bepflanzen.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit

Garagen, Garagen-Gruppen und Garagenanlagen

Tiefgaragen

B. Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(z. B. siehe auch Nutzungsschablone eingetragenes Maß als Höchstwerte.

Nutzungsschablone z.B.

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise a = offen	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Dachform SD = Satzdach	Dachneigung z.B. 30°-50°

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

Geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO

4. Verkehrsflächen gemäß BBauG

öffentliche Verkehrsflächen

Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen

öffentliche Parkfläche

Fußgänger

öffentliche Verkehrsfläche gestaltet, als verkehrsberuhigte Zone

private Verkehrsfläche als Fußgängerbereich

Einfahrt

5. Radfahrer und Garagen gem. BBauG

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Garagen (gemeinschaftlich)

Stellplätze (zusammengefaßt)

Tiefgaragen

6. Grünflächen

öffentliche Grünflächen, private Grünfläche als Gemeinschaftsanlage

Parkanlage

Kinderspielplatz (Lage der gelbigen Pflanzreihen ist zu beachten)

7. Pflanzgebote § 9, 1. Nr. 25 BBauG

Bäume zu pflanzen, laubenwuchs Hochgruppe (je Pflanzgröße 25 cm Stammumfang gemessen in 1m Höhe.

Zu pflanzende Baum- bzw. Strauchgruppen

Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

C. Höhenlage durch Planzeichen

Vorgesehene Form der Baukörper

Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke

Geodetische Flurstücksnummer

Nutzungsgrenze von Parzellen

Haupt- und Nebengebäude-Bestand

Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen

Höhenlinie ü. N. N.

Wasserfläche

GEBÄUDEEINSCHWENKUNG SYSTEMSCHNITTE M. 1:200

E+D
SD 45

E+I
SD 45

VOGEL-PERSPEKTIVE „BASTEI"

Die BASTEI

GELTUNGSBEREICH GRUB

LAGEPLAN M.1:10000

BEBAUUNGSPLANUNG

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 08.08.1979 VOM 22.05.84 BIS 22.06.84 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

DIE BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 14.5.1985 IN DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.9.1986 WURDE DIE SATZUNG BESCHLOSSEN.

VILSBIBURG, DEN 14.5.1985

Das Landratsamt Landshut hat mit Schreiben vom 14.5.1985 Nr. 2-4-1985 rechtlich festgestellt, daß alle vorgeschriebenen Verfahrensschritte bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beachtet worden sind.

Landshut, 02.06.1985

DIE GENEHMIGUNG IST AM 14.6.1985 ORTSÜBLICH DURCH Anschlag an der Amtstafel BEKANNT GEMACHT WORDEN. DIE SATZUNG IST SOMIT SEIT DIESEM TAG ZUR EINSICHTNAHME BEREITGEHALTEN.

DIE GENEHMIGUNG ERLOSCH, WEIL NICHT AUF DIE TEILUNGSGENEHMIGUNG BEI ABS. 2 DES BBauG WEITER EINGEWIESEN

VILSBIBURG, DEN 8.8.1985

BEBAUUNGSPLANUNG ABLAUF

29.5.85 MO/EU	
24.6.85 MO/EU	
	ÄNDERUNG
	ÄNDERUNG
26.8.85/10.10	1.6.

BEBAUUNGSPLAN GRUB

ORIGINAL

STADT VILSBIBURG

INGENIEURBÜRO WEBER & SCHMIDT
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKTEN
IN ORGANISATIONSGEMEINSCHAFT MIT DIPL.-ING. ARCHITEKTEN

8311 VILSBIBURG
ALTE MÜNCHNER STR. 1
TELEFON (08741) 1642