DECKBLATT NR.1
zum geänderten Bebauungsplan Grub

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 9.12.91 gefaßt und am 9.12.92 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Vilsbiburg, den 25.11.92

   Barteit, Erster Bürgermeister

2. Die Beteiligung der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange und Grundstückseigentümer hat in der Zeit vom 10.8.92 bis 11.9.92 stattgefunden (§ 13 Abs. 1 BauGB)

   Vilsbiburg, den 25.11.92

   Barteit, Erster Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluß zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.02.92 wurde vom Stadtrat am 27.10.92 gefaßt.

   Vilsbiburg, den 25.11.92

   Barteit, Erster Bürgermeister

4. Das Anzeigeverfahren zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.02.1992 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 29.04.1993. 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

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 Fur den gesamten Geltungsbereich wird gemaß § 4 BauNVO eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der Nutzung wird in den fur 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 Fur die Bauweise gelten die in den Nutzungsschablonen dargestellten Festsetzungen (S. B. 3).

3.2 Die Bebauung der Grundstucke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulassig.

~~3.3 Abstandsflachen~~

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

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

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

4. Gestaltung

4.1 Grundsatzlich gelten fur das gesamte Baugebiet die den Nutzungsschablonen zu entnehmenden Festsetzungen. Fur die Bereiche mit offener Bauweise wird die Dachform als Satteldach (SD) festgesetzt. Bei einem Baukorperversatz 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 Lange zu Breite von mindestens 6 : 5 gewahrt werden.
(Firstrichtung = Lange); Anbauten mit Pultdachern sind zulassig.

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

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

4.3 Stehende Einzelgaupen sind nur bedingt zulassig (ab 35° Neigung). Der Abstand von der Gebaudekante darf 1,50 m nicht unterschreiten. Die maximale Gaupenbreite betragt 1,75 m (Außenmaß).
Liegende Dachflachenfenster uber 1,00 qm sind nicht zulassig.
Negative Dachgaupen und Dacheinschnitte sind unzulassig.
Anmerkung: Wintergarten werden wie Erker behandelt. (s. 4.5)

4.4 In den Bereichen mit geschlossener Bauweise wird Mauerwerksbau festgesetzt - fur die Außenwandflachen geschlammtes Mauerwerk oder Glattputz - als Putzanstrich helle, aufeinander abgestimmte Farbtone.
Außenverkleidungen sind nur mit impragnierter Bretterschalung zulassig, jedoch nicht als Bundwerkimitationen oder blockbauimitierenden Giebelverbretterungen.

4.5 Erker sind als Mauerwerks-, Holz- oder Glaskonstruktion zulassig. Sie durfen eine Breite von 3,00 m Innenmaß und eine Tiefe von 1,20 m Außenmaß nicht uberschreiten.

4.6 Fenstergroßen sind aus der Maßstablichkeit des Baukorpers zu entwickeln und entsprechend zu gliedern. Ungeteilte Glasflachen von mehr als 1,20 qm sind nur ausnahmsweise zulassig, sofern sie von offentlichen Bereichen nicht einsehbar sind.

4.7 Die Hohe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens uber dem naturlichen Gelandeniveau darf 0,30 m nicht uberschreiten (bei Hanglage bergseitig gemessen).

4.8 Bei Gebauden mit E + D:
Die max. zulassige Geschoßhohe von OK Rohfußboden EG bis OK Rohdecke uber EG betragt 3,20 m. Kniestocke bis max. 1,00 m uber OK Rohdecke EG bis UK Sparren sind zulassig. Soweit an einer talseitigen Traufseite Sockel- und Erdgeschoß uber dem naturlichen Gelande erscheinen, wird eine max. Traufhohe von 5,50 m festgesetzt.

4.9 Bei Gebauden mit E + I:
Die max. zulassige Geschoßhohe von OK Rohfußboden EG bis OK Rohdecke uber EG betragt 3,00 m. Kniestocke sind nicht zulassig. Talseitig wird eine maximale Traufhohe uber naturlichem Gelande festgesetzt: (talseitig gemessen) 6,50 m bei Gebauden mit First parallel zum Hang, 7,00 m bei Gebauden mit First senkrecht zum Hang. Versetzte Ebenen sind zulassig.

4.10 Bei Gebauden mit E + I + D:
Die max. zulassige Geschoßhohe von OK Rohfußboden EG bis OK Rohdecke uber EG betragt 3,00 m, von OK Rohdecke uber EG bis OK Rohdecke uber 1. OG 2,80 m. Kniestocke bis max. 0,80 m uber OK Rohdecke bis UK Sparren sind zulassig. Die maximale Traufhohe betragt 7,50 m uber naturlichem- 3 -
Gelande (talseitig gemessen). Versetzte Ebenen sind zulassig.

4.11 Im Bereich der Parzellen 73 und 105 des geplanten Wohn- und Geschaftszentrums sowie auf den Parzellen 71 und 107 werden Walmdacher vorgeschrieben.
Der naturliche Hohenunterschied im Gelande wird im Sockelgeschoß ausgeglichen. Es sind Gebaude mit E + II + D zulassig.
Die max. zulassige Geschoßhohe betragt EG 3,50 m, 1. OG 2,80 m, 2. OG 2,80 m. Kniestocke sind bis max. 0,80 m zulassig. Die max. Traufhohe (talseitig gemessen) betragt 13,00 m uber naturlichem Gelande.

~~4.12 Außenantennen sind unzulassig.~~

5. Garagen und Nebengebaude

5.1 Garagen und Nebengebaude sind nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Flachen zulassig.
Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB: Ausnahmen konnen aus stadtebaulichen und architektonischen Grunden gestattet werden. Der Standort der Garagen und Nebengebaude ist dann nur innerhalb der Baugrenzen zulassig und soltle mit den Nachbargaragen eine Flucht bilden (bei aneinandergebauten Garagen).

5.2 Garagen und Nebengebaude sind der Bauweise des Hauptgebaudes in Gestaltung, Dachform und Dachneigung anzupassen oder in dieses zu integrieren. Bei zusammengebauten Garagen und Nebengebauden sind diese in der Hohe der erstgebauten Nachbargarage anzugleichen. ~~Bei Überschreitung einer Traufhohe von 2,75 m zum Nachbarn muß ein seitlicher Grenzabstand angeordnet werden.~~ "

5.3 Die ~~privaten Stellflächen~~ Stauräume vor den Garagen durfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden. - Die Tiefe der ~~Stellplätze~~ Stauräume 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 konnen in den Hang gebaut werden. Die straßenseitige, sudliche Traufhohe darf 2,75 m, von OK Gehweg aus gemessen nicht uberschreiten. Fur diese Garagen sind Flachdacher zulassig, wenn sie als begrunte Dachflachen ausgebildet werden.
Fur die Eintriedungen 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 -Nebengebaude, 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 Flache vor diesen Garagen ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (S. 3.4). Die Gemeinschaftsstellplatze werden den benachbarten Parzellen ohne gesonderte Garagenanweisung zugeordnet.

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

5.7 Die privaten Garagenvorplatze mussen mit einer wasserdurchlassigen Befestigung versehen werden (keine bodenversiegelnden Belage).

6. Verkehrsflachen

6.1 Fur die mit ▦ gekennzeichneten Bereiche der offentlichen Verkehrsflachen (Wendehammer/Parkplatz/Verkehrsberuhigte Zone) ist durchgehender Pflasterbelag vorgesehen: zulassig sind Kleinsteinpflaster und Verbundpflaster. Gehwege in diesem Bereich werden nicht gesondert ausgewiesen.

6.2 Die mit FW gekennzeichneten Fußwege sind im Belag den straßenbegleiten-- 4
den Gehwegen anzugleichen.

7. Freiflachen/Grunflachen

Fur die offentliche Grunflache auf den Parzellen 240/241/242 ist ein gesonderter Freiflachengestaltungsplan anzufertigen.

7.1 Als Erganzung zu dem (außerhalb des Geltungsbereiches liegenden) Weiher im Suden der zentralen Grunflache ist die Anlage eines weiteren naturnahen Gewassers mit entsprechender Vegetationseinrahmung in Form eines ortsspezifischen Feuchtbiotops vorzusehen.

7.2 Die Fußwege innerhalb der offentlichen Grunflachen sind Bestandteile derselben.

7.3 Die Verkehrsgrunflachen sind in dem durch die Pflanzgebote vorgegebenen Umfang zu begrunen.

7.4 Die Freiflachen der privaten Baugrundstucke sind mit heimischen Gewachsen zu bepflanzen. Mindestens mit einem großkronigen Laubgeholz je 300 qm Grundstucksflache und zusatzlichen kleineren Strauchgruppen. Die Planzeichen fur 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 Grundstucken zu einem naturlichen Schallschutzgurtel zu verdichten.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen zu offentlichen oder privaten Verkehrsflachen oder Grunflachen und in den Vorgarten sind nur zulassig in Form von naturbelassenen Holzzaunen mit senkrechter Lattung oder als senkrechter Staketenzaun. Die Oberkante der Holzzaune muß von Zaunpfosten zu Zaunpfosten eine gerade Linie bilden. Girlandenbildungen durch geschwungene Zaunoberkanten sind unzulassig. Anstelle dieser Holzeinfriedungen konnen dichtwachsende, winterharte Hecken vorgesehen werden. Die Gesamthohe der Einfriedungen darf 1,00 m nicht uberschreiten. Sockelmauern oder Zaunfundamente durfen 0,20 m uber OK-Gelande nicht uberschreiten. Die seitlichen Einfriedungen zu den Nachbargrundstucken sind nur als Maschendrahtzaune mit einer max. Hohe von 1,00 m uber OK-Gelande zulassig. Fur den ruckwartigen Abschluß der Gehsteige ist der Systemstein des Systems "La Linia" zu verwenden.

8.2 Mullbehalter sollen nach Moglichkeit im Gebaude untergebracht werden. Ansonsten mussen diese in unmittelbarer Nahe in Verbindung mit der Einfriedung angeordnet werden und Platz fur eine 120-L-Tonne bieten. Boxen in Sicht- oder Waschbeton sind unzulassig.

8.3 Terassen- bzw. Stutzmauern in den Garten sind nur bis zu einer Hohe von 0,80 m uber Gelande zulassig. Großere Gelandenivellierungen sind durch naturliche Boschungen auszugleichen.
Die als Halbrund ausgebildeten Stutzmauern der Parzellen Nr. ~~21~~/39/62/63 73/119 und 133 sind von dieser Regelung ausgenommen.

8.4 Die Grundstucke zur Kreisstraße sind gem. Art. 9 Abs. 1 BayBO gegen die Verkehrsstraße mit einem Zaun abzuschließen. Die Hohe des Zaunes darf im Bereich der Sichtdreiecke entlang der Kreisstraße das Maß von 0,80 m uber den Straßenoberflachen nicht uberschreiten.- 5 -

9. Feuerschutz

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

10 Hinweise durch Text

Der vorliegende Bebauungsplan ist Grundlage fur ein spateres Umlegungsverfahren nach § 45 un ff. BBauG.

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

Fur 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 sudlichen Bereich gilt zwischen Parz. Nr. 37 und 41.

Pflanzarten:

Geeignete Baumarten:

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

Geeignete Straucharten:

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

Die Bauweise E + 1 darf dort geandert werden, wo talseitig gemessen die Traufhohe 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 zulassige Traufhohe richtet sich nach den Festsetzungen der Bauweise E + 1.