

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 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:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- 2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche
- | Nutzung | Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO | Geschossflächenzahl - GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO |
|---------------------|--|---|
| WA - Pa 3, 4, 10 | max. 0,4 | max. 0,8 |
| WA – Pa 1, 2, 5 - 9 | max. 0,5 | max. 0,8 |
- Hinweis:
- Die zulässige Grundfläche kann nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Errichtung von Zubehöranlagen für Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten und Zugängen, um 50 v.H. überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,6.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
- Die Anzahl der Vollgeschosse (VG) innerhalb des Geltungsbereiches ist den Festlegungen im Planentwurf zu entnehmen.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen
- 2.3.1 Wandhöhe
- Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m
- Wohngebäude sowie sonstige Gebäude und bauliche Anlagen: max. 6,50 m
- Dachflächen:
- 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 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planentwurf am Niveau der Erschließungsstraße.
- Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.
- 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Eine Grenzbebauung ist somit nur für Nebenanlagen (Garagen/ Carports) sowie für Doppelhäuser und Reihenhäuser entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke und Bauflächen für Stellplätze/ Carports. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.
- 5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- 5.1 Öffentliche Verkehrsflächen
- Die Straßenflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Höhenlage orientiert sich dabei am bestehenden Gelände. Abweichungen der Höhenlage sind dabei in dem Umfang zulässig, wie es die technischen Anforderungen der Erschließung erfordern.
- 5.2 Private Verkehrsflächen
- 5.2.1 Zufahrten
- Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über den im Bebauungsplan ausgewiesenen Privatweg mit den jeweiligen ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu den einzelnen Parzellen.
- 5.2.2 Stellplätze
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg nachzuweisen.
- 6 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
- Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planentwurf zu entnehmen.
- In Parzelle 10 ist eine Drehung um 90° zulässig.
- 7 ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
- | Nutzung | Wohnungen (Whg.) |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Einzelhaus – Parzelle 3, 4 | max. 1 Whg. je Wohngebäude |
| Einzelhaus – Parzelle 10 | max. 2 Whg. je Wohngebäude |
| Doppelhaus – Parzelle 1, 2, 8, 9 | max. 1 Whg. je Haushälfte |
| Reihenhaus – Parzelle 5 - 7 | max. 1 Whg. je Haushälfte/ Reihenhaus |
- 8 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
- Auf den privaten Grundstücksflächen sowie in der Erschließungsstraße sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).
- Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von unterirdischen Zisternen oder Rigolensystemen auszubilden.
- Hinweis:
- Ein Nachweis hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.
- 9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
- 9.1 Gestaltung baulicher Anlagen
- 9.1.1 Garagen/ Carports/ Nebengebäude
- Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)/ Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)
- Dachneigung: bei SD/ WD 15° - 25°
- bei PD max. 15°
- Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei FD/ PD auch Dachbegrünung zulässig;
- Dachüberstand: Ortung und Traufe max. 1,00 m; unzulässig;
- Dachaufbauten: unzulässig;
- 9.1.2 Wohngebäude
- Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
- bei SD/ WD/ 15° - 25°
- bei PD max. 15°
- Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Metaldeckung; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
- Dachüberstand: Ortung und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m; unzulässig;
- Dachaufbauten: unzulässig;
- Standgiebel: zulässig mit max. 1/3 der Gebäudelänge,
- 9.2 Regenerative Energien
- Bei geeigneten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zulässig. Aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich bei FD mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.
- Hinweis:
- Die Installation von regenerativen Energien zur dezentralen Versorgung auf den Dachflächen der Gebäude wird ausdrücklich empfohlen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 9.3 Abstandflächen
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Abstandflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO angeordnet. Ein Mindestabstand zur benachbarten Grundstücksgrenze von 3,0 m ist einzuhalten. Ausnahmen bilden hier nur zulässige Grenzbebauungen für Doppel- und Reihenhäuser sowie Garagen, Carports und Nebengebäude. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.
- 9.4 Grenzbebauung
- An der Grundstücksgrenze errichtete Zubehöranlagen in Form von Garagen/ Carports/ Nebengebäude sowie Wohngebäude in Form von Doppel- und Reihenhäusern, sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung sowie Wandhöhe aufeinander abzustimmen und einheitlich auszubilden.
- 9.5 Einfriedungen und Sichtschutz
- Einfriedungen
- Art und Ausführung: Holzzaune, Metallzaun, sowie lebende Zäune
- Höhe der Einfriedung: max. 1,00 m ab OK-Verkehrsrfläche
- Es ist ein Mindestabstand von 15 cm zum Boden einzuhalten.
- unzulässig;
- Sockel:
- Sichtschutz:
- Sichtschutz ist zur Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig.
- Art und Ausführung: Holz/ Naturstein/ Sichtmauerwerk;
- Höhe des Sichtschutzes: max. 2,00 m.
- 9.6 Gestaltung des Geländes
- Abgrabungen/ Aufschüttungen:
- Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig. Eine direkte Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
- Stützmauern:
- Art und Ausführung: Natursteinmauern;
- Höhe: max. 1,50 m ab natürlichem Gelände.
- Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
- Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sind unzulässig. Es muss ein Mindestabstand der Stützmauern zu den Grundstücksgrenzen von 2,0 m eingehalten werden.
- 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 Bauntrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.
- B) GRÜNORDNUNGSPLAN
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- 10 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO wasseraufnahmefähig herzustellen und zu begrünen oder als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Schotterflächen sind unzulässig. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
- 11 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
- Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten: untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – sind mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
- Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässige Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
- Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengrünstpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.
- Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
- 12 PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN
- Spätestens in der darauffolgenden Fristenperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
- Die im Lageplan des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Zur Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2 und 14.3 und in 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 ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 14.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich von Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
- 13 PFLEGEARBEITEN
- 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 Gutanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und atypisch zu entwickeln sind.
- 14 ARTENLISTEN
- Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.
- 14.1 Gehölze 1. Ordnung
- Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
- Acer platanoides u. Sorten Spitz-Ahorn
- Quercus robur Stiel-Eiche
- Tilia cordata Winter-Linde
- und andere heimische, standortgerechte Arten.
- 14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
- Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
- Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)
- Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)
- Acer campestre u. Sorten Feld-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus avium Vogel-Kirsche
- Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
- und andere heimische, standortgerechte Arten.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 14.3 Sträucher
- Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100
- Mit * gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze.
- Cornus mas Kornellkirsche
- Cornus sanguinea subsp. Roter Hartnagel
- Corylus avellana Haselnuss
- Rosa canina Hunds-Rose
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Syringa vulgaris Flieder*
- Weigela in der Art Weigelle*
- und andere heimische, standortgerechte Arten.
- HINWEISE DURCH TEXT
- 1 PLANGRUNDLAGE
- Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Vilsbiburg zur Verfügung gestellt.
- Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.
- 2 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 anzuhoben 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 Oberbodenschicht ist bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit lehrwurzelnden, winterharten und stark wasserzehlenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzuzusen. Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- 3 DENKMALSCHUTZ
- Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Abfall von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.
- 4 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
- Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBG Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
 - 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
 - bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.
- 5 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
- Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.
- Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.
- 6 ABFALLRECHT
- Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallsitztem dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-V 43) wird verwiesen.
- 7 LEUCHTMITTEL
- Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.
- 8 REGENERATIVE ENERGIEUNUTZUNG
- Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieersparnis besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulassung von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut sowie als aufgeständerte Modulkonstruktion. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadenentlastung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeergewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

HINWEISE DURCH TEXT

- 9 GRUNDWASSERSCHUTZ
- Genauere Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieursbüro ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkahrungen gegen Grundwasserereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebsicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAVS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserverschmutzung des Landratsamtes Landshut zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.
- 10 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
- Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-10 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12256 zu erfolgen.
- Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.
- Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breittrefflicher Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.
- Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFv) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGNW) zu beachten.
- Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metall-dächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
- Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum nächsten Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.
- Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeeinbau und die wasser-dichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungen- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmu.bund.de; Suchbegriff: „Hochwasserschutzfibel“).
- 11 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
- Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.
- 12 DIN-NORMEN
- Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan verwiesen wird, sind im Rathaus der Stadt Vilsbiburg während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.
- 13 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksnummern Flurnummern 218/1, 217, 250/1 ff., 249/9 der Gemarkung Wollerding mit einer Fläche von 4,480 m².
- 14 INKRAFTTRETEN
- Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Achdorf Mitte"/"Achdorf Deckblatt Nr. 7" 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 § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

- 1 Aufstellungsbeschluss
- Die Stadt Vilsbiburg hat in der Sitzung vom 29.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Achdorf Mitte"/"Achdorf Deckblatt Nr. 7" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- 2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- 3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- 4 Öffentliche Auslegung
- Der Entwurf des Deckblatts 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- 5 Satzungsbeschluss
- Die Stadt Vilsbiburg hat mit Beschluss vom _____ das Deckblatt 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- 6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
- 7 Inkrafttreten
- Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 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.

Stadt Vilsbiburg, den _____

1. Bürgermeisterin

Stadt Vilsbiburg, den _____

1. Bürgermeisterin

Stadt Vilsbiburg, den _____

1. Bürgermeisterin

B E B A U U N G S P L A N
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ACHLDORF MITTE

STADT VILSBIBURG
LANDKREIS LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Stadt Vilsbiburg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) dieses Deckblatt 7 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Achdorf Mitte“/„Achdorf Deckblatt Nr. 7“ als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom _____ einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung

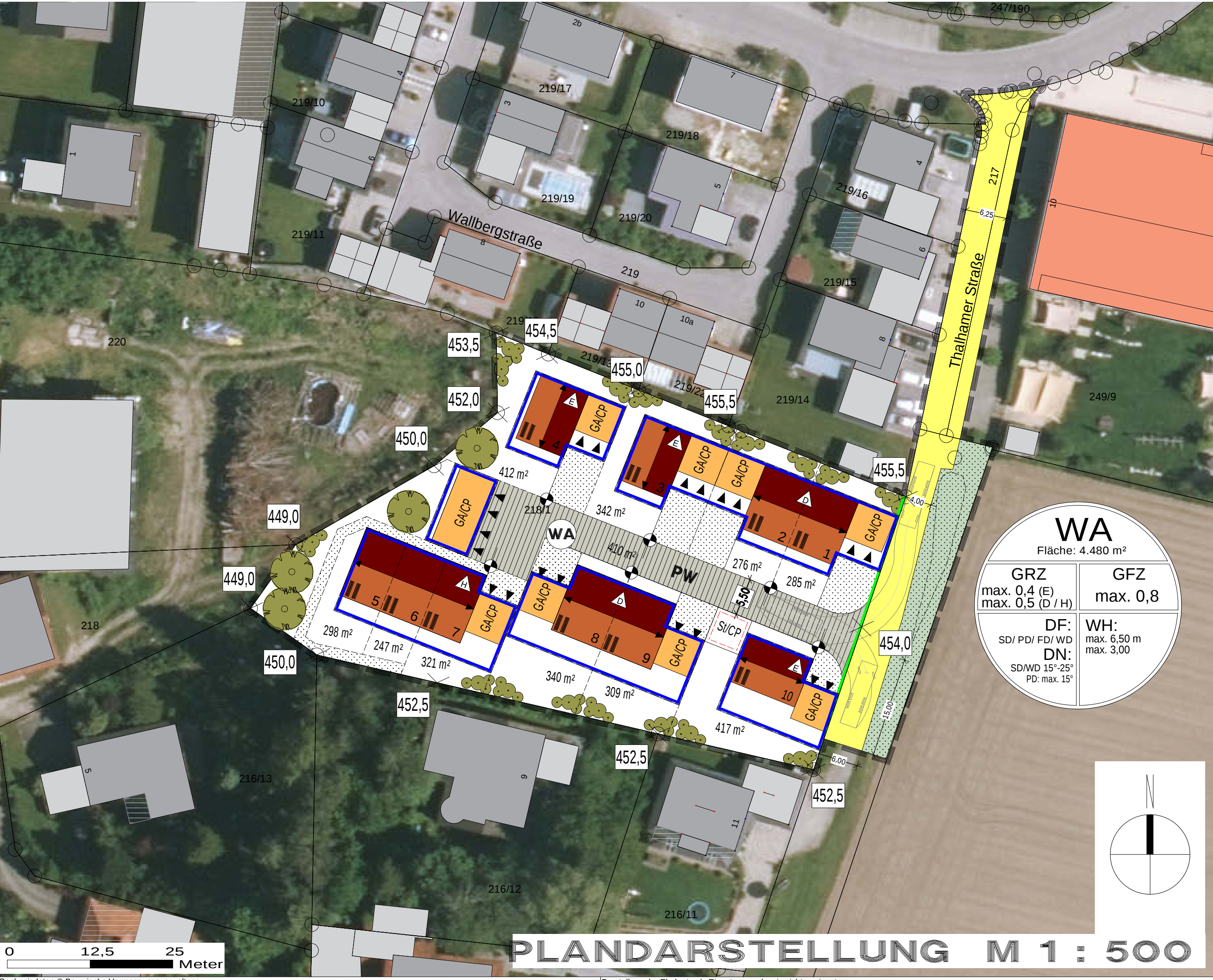
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m p l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0671/974087-0 Fax 0671/974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Marosi Landratsamtsmitarbeiter F. Bauer
Planungsträger	Stadt Vilsbiburg Stadtplatz 26 84137 Vilsbiburg
Maßstab	Lageplan 1:1.000
Stand	28.04.2025

Bearbeitung	April 2025	SH
Geändert		
§ 4 Abs. 1 BauGB		
§ 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.		
24-1647_BB_P.D.		



HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 220 Flurnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 - Grundstücksgrenze – geplant
- 6 Parzellennummer (Beispiel)
- 309 m² Parzellengröße (Beispiel)
- Bebauung Hauptnutzung - g - geplant (Vorschlag)
- Bebauung Garagen/ Carports – geplant (Vorschlag)
- Wendekreis Müllfahrzeug
- Höhenpunkt
- nachrichtliche Übernahme; nicht zur genauen Maßentnahme geeignet