

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "AN DER SCHLOSSSTRASSE" IN HAARBACH

STADT VILSBURG

M 1 : 1.000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2 (WA)

PLANLICHE HINWEISE

Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: digitale Flurkarte, 2017

mögliche Grundstücksteilung

Vermaßung

Parzellennummern

Gebäudebestand

geplanter Gebäudekörper

Höhenlinien laut Landesamt für Vermessung und GeoInformation, Geoportal 2017

Niederspannungskabel - Bayernwerk AG (nachrichtl. Übernahme 2017)

zum Teil trockenfallender Grabenlauf im Umfeld

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Bebauung

Maß der baulichen Nutzung

0.1.1.1 Es gelten die Geschosszahl, die maximal zulässige Wandhöhe, die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl der Nutzungsschablone (siehe Ziffer 15.1).

0.1.1.2 Die Hauptbaukörper dürfen eine Länge von maximal 16 m aufweisen.

0.1.2 Dachform

0.1.2.1 Als Dachform sind Satteldächer mit Dachneigungen von 20 bis 32 Grad zulässig, eine Drehung der Firstrichtung um 90° ist zulässig.

0.1.2.2 Als Dachdeckung sind Dachziegel oder -pfannen in naturrot, rotbraun oder anthrazit zu verwenden.

0.1.2.3 Dachgauben sind unzulässig.

0.1.3 Nebenanlagen

0.1.3.1 Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.

0.1.3.2 Die max. Wandhöhe beträgt 3,0 m über natürlichem Gelände.

0.1.3.3 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind der des Haupthauses anzupassen.

0.1.4 Einfriedungen

0.1.4.1 Einfriedungen sind zulässig als Maschendrahtzaun, Metallzaun, Holzdattenzau oder Hanichelzaun mit einer Höhe bis 1,2 m. Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig.

0.1.4.2 Gehötzzaun

Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

0.1.5 Niederschlagswasser

0.1.5.1 Versiegte Flächen sind zu minimieren. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und wieder zu verwenden bzw. in Sickermulden einzuleiten. Je Bauparzelle ist eine Retentionszisterne mit mind. 5 m³ nachzuweisen.

0.1.6 Geländemodellierung

0.1.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

Aufschüttungshöhe ist das natürliche Gelände.

0.2 Grünordnung

öffentliche Grünflächen

0.2.1 Die öffentliche Grünfläche (Ziffer 9.1) wird als "extensive Wiese" und "Röhrichtbereich" hergestellt und über-

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) 21.06.2017

"An der Schlossstraße" in Haarbach
An der Ost- und Südfassade (EG + 1 OG) des Immobilienortes I04, sowie an der Ostfassade (EG + 1 OG) und Nordfassade (1. OG) des Immobilienortes I05 sind, falls Fenster von schulzbedürftigen Räumen zur Nachtzeit nach DIN 4109 (hier: Kinderzimmer, Schlafzimmer) entstehen, diese festiverglast auszuführen und mit einer kontrollierten Wohnungslüftung zu versehen. Statt einer kontrollierten Wohnungslüftung kann die Belüftung auch über Fenster an den unbelausteten Fassaden bewerkstelligt werden.

Zahl der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 II Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1.1 Baugrenze

nur Einzelhäusern zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 (E) nur Einzelhäusern zulässig

3.2 (E) nur Einzelhäusern zulässig

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

5. Grundstückseinheiten und Stellplätze, privat, in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht einzufrieden

6.1 Rad- und Fußweg, öffentlich

6.2 (R+F) Straßenbegrenzungslinie

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 Stromleitung, 20-kV-Mittelpunktsammungserdleitung, unterirdisch,

8.1.1 (E) Stromleitung, 20-kV-Mittelpunktsammungserdleitung, unterirdisch,

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung gliederndes Grün (extensive Wiesen, Gras- und Hochstaudenfluren)

9.2 private Grünfläche mit Feldgemarkung

9.3 öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von Sträuchern, Arten gemäß Artenliste, autochtone Gehölze mindestens zweireihige Pflanzung, Arten gemäß Artenliste, autochtone Gehölze

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1 (E) Regenrückhaltebecken (RRB), Retentionsraum zur Niederschlagswassererhöaltung

11. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

12. private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Rand-Eingrünung, flächige Gehölzpflanzungen, mindestens dreireihige Pflanzung im Dreiecksverband bestehender Laubbaum, zu erhalten

13.1 (E) Einfriedungen

13.2 (E) Einfriedungen sind zu verhindern.

14. Nebenanlagen

15.1 sonstige Planzeichnen

15.2 (GA) Umgrenzung der Flächen für Garagen

15.3 Fristrichtung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) 21.06.2017

die Grüntäler sind mit einem strukturreichen Geländereleif als extensive Wiesen, Gras- und Hochstaudenfluren bzw. Röhrichtbereiche herzustellen und zu bewirtschaften. Man darf maximal ein- bis zweimal pro Jahr, sofortiges Entfernen des Mähguts aus den Flächen, keine Dungung, kein Pflügen, kein Anstrengen von Pflanzenschutzmitteln, Hochstaudenbereiche und Röhrichtbereiche sind zu abschütten alle 2-3 Jahre zu untersuchen und das Mähgut zu entfernen. Das Pflegemanagement ist mit der unteren Naturschutzhörde abzustimmen. Hier können sich Lebensräume für magere und feuchtigkeitsliebende Pflanzen- und Tierarten entwickeln (v.a. extensives Grünland, z.T. kleinfachig Röhricht und wechselseitige Mulden und Pflützen für Amphibien).

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) 05.09.2017 - 13.10.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) 05.09.2017 - 13.10.2017

Behandlung der Bedenken und Anregungen

Billigung Entwurf Auslegungsbeschluss

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 19. DEZ. 2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB offiziell bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.

Vilsbiburg, den 20. DEZ. 2018

Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) 08.05.2018 - 11.06.2018

Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen

Sitzungsbeschluß

Vilsbiburg, den 20.06.2018

Heimatrat Haarbach

1. Bürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

TEXTLICHE HINWEISE

0.3.1 Arbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen

0.3.1.1 Bei Erdarbeiten, sowie Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von ca. 2,50 m beiderseits von Leitungen und Erdtrabanten einzuhalten.

0.3.2 Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsbereich oberirdisch und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler (z.B. Keramik-, Metall-, oder Knochenfund) ange troffen werden, so ist dies ungehoben dem Landesamt oder dem Landeskonservator für Denkmalfpflege zu melden.

Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern

1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutbehörde und dem Landesamt für Denkmalschutz für anzuführen. Nimmt der Eigentümer und den Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeitnehmung die zu dem Fund geführten Anzeige eines der Verpflichteten, besteht die Pflicht, auf Grund einer Anzeige einen Arbeitsauftrag zu eröffnen. Hierfür ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zu erfordern.

2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

0.3.3 Gehötzzaun

Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

0.3.3.1 Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung:

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 1.810 m². Es werden 1.810 m² extern auf der angrenzenden FlNr. 1823 Gemarkung Haarbach, zugewandt, extensivisches Grünland G 2/1.

Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre. Hierfür ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zu erfordern. Die konkrete Lage der Teilfläche wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauaufsicht behalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

Landwirtschaftliche Immissionen, insbesondere zeitweise entstehende Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen sind landwirtschaftlich und insofern hinzunehmen.

0.3.6 Fristrichtung

Die Stadt Vilsbiburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunV) i. d. F. vom 31.12.2017 (BGBl. S. 37/86), sowie nach Art. 81 des Bayerischen Bauordnungsgesetzes (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Präambel

Die Stadt Vilsbiburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunV) i. d. F. vom 31.12.2017 (BGBl. S. 37/86), sowie nach Art. 81 des Bayerischen Bauordnungsgesetzes (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Die Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zu § 1 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunV) i. d. F. vom 31.12.2017 (BGBl. S. 37/86), sowie nach Art. 81 des Bayerischen Bauordnungsgesetzes (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Die Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zu § 1 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017