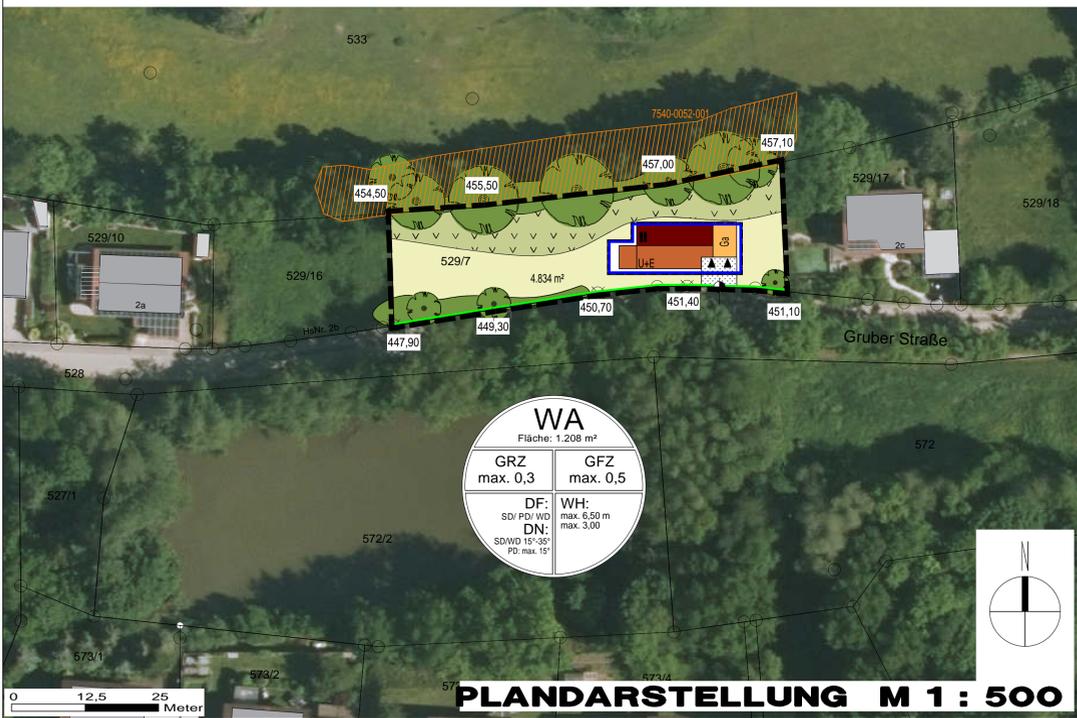
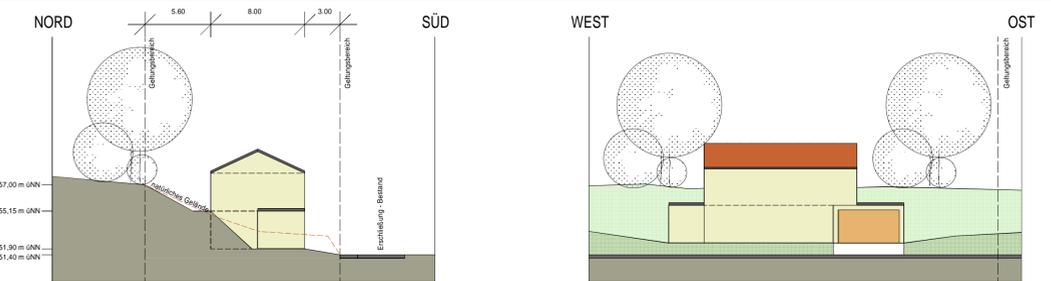


# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 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 Bahnerbengungsgewerbes,  
— sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
— Anlagen für Verwaltungen,  
— Gartenbetriebe,  
— Tankstellen.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)**  
2.1 Zulässige Grund-/ Geschossflächenzahl
- | Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ)<br>§ 17 I. V. m. § 19 BauNVO | Geschossflächenzahl (GFZ)<br>§ 17 I. V. m. § 20 BauNVO |
|---------|---|--|
| WA      | max. 0,3  | max. 0,5   |
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse  
2.2.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebenanlagen (GA/ CP/ NA)  
Die Anordnung der Garage hat auf Höhe des Untergeschosses zu erfolgen.  
2.2.2 Gebäude  
**max. 2 Vollgeschosse zulässig**  
Bauweise: Untergeschoss und Erdgeschoss (U+E)  
Das 2. Vollgeschoss ist im Erdgeschoss anzuordnen.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen**  
2.3.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebenanlagen: max. 3,50 m  
Wohngebäude: max. 6,50 m  
Definition:  
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Untergeschoss bis zum Schrittpunkt 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-Untergeschoss) orientiert sich an der Grundstücksgrenze gemäß Planeintrag 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 unzulässig.
- 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geteilt. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.
- 5 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)**  
5.1 Private Verkehrsflächen  
5.1.1 Zufahrten  
Die Ein- und Ausfahrt zur Parzelle erfolgt durch eine direkte Anbindung an die vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche.  
5.1.2 Stellplätze  
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich dabei entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg in der jeweils gültigen Fassung.
- 6 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB)**  
Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen.
- 7 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS.1 NR.14 BAUGB)**  
Auf der privaten Grundstücksfläche 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. Ein gedrosselter Überlauf erfolgt in die Mischwasserkanalisation.  
**Hinweis:**  
Ein Nachweis der Dimensionierung eines Entwässerungsplanes hat zum Entwurfsverfahren zu erfolgen.
- 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)**  
8.1 Gestaltung baulicher Anlagen  
8.1.1 Garagen/ Carports/ Nebengebäude  
Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)  
Dachneigung: bei PD max. 15°  
Dachdeckung: Metalldeckung; Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; auch Dachbegrenzung zulässig;  
Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m;  
Dachaufbauten: unzulässig;  
8.1.2 Wohngebäude  
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Pultdach (PD)  
Dachneigung: bei SD/ WD/ 15° - 35°  
bei PD max. 15°  
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Metalldeckung; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
bei PD auch Dachbegrenzung zulässig;  
Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m;  
bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m;  
Dachaufbauten: unzulässig  
Zwerggiebel/ Standgiebel: zulässig mit max. 1/3 der Gebäudelänge,
- 8.2 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.
- 8.3 Abstandsflächen**  
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

# PLANLICHE HINWEISE

GELÄNDESCHNITT M 1:250



# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 8.4 Einfriedungen**  
**Einfriedungen**  
Art und Ausführung: Holzzaune, Metallzaun, sowie lebende Zäune  
Höhe der Einfriedung: max. 1,00 m ab OK/ Verkehrsfläche  
Sockel: Es ist ein Mindestabstand von 15 cm zum Boden einzuhalten, unzulässig;
- 8.5 Gestaltung des Geländes**  
**Abgrabungen/ Aufschüttungen:**  
Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 3,00 m zulässig. Ein direktes Aneinanderengrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.  
**Stützmauern:**  
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Natursteinmauern;  
Höhe: max. 1,00 m ab natürlichem Gelände.  
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.  
**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 Bauantrag sind sowohl die bestehende 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
- 8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sind gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO wasseranbahnend 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.
- 9 VERKEHRSLÄCHEN, 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 Verschmutzungsfahr ausgeht – sind mit unversiegelten und/ oder teilweise geteerten 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 wasserundurchlässige 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, Rasenpflaster, Sandfugenpflaster, Sandfugenpflaster, 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 Verschmutzungsfahr ausgeht, mit un- oder teilweise geteerten Belägen zu befestigen.
- 10 ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGEMASSNAHMEN**  
Die in der Plandarstellung definierten Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und die Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der straßenaunragenden Gehölze variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.
- 10.1 Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Auf der Fläche sind gemäß Festsetzungen durch Planzeichen Pflanzgebiete umzusetzen, diese sind als geschlossene Baum-/ Strauchpflanzungen zu entwickeln. Ausfallende Gehölze sind in der jeweils nächstfolgenden Planperiode zu ersetzen.
- 10.2 Schutz und Erhalt bestehender Gehölze**  
Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.
- 11 ARTENLISTEN**  
Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.  
**11.1 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.  
**11.2 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.
- 12.3 Sträucher**  
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100  
Mit \* gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze.  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea subsp. Roter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Rosa canina Hunds-Rose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Syringia vulgaris Flieder\*  
Weigela in Arten \*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 Maßnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.
- 2 BAURUND**  
Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsverhältnisse, wird den Bauherren die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten nach DIN EN 1997 empfohlen.
- 3 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 anzuhäufeln und in Meten (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 tiefwurzelnden, winterhart und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstaude-Seege, Lupine) als Gründüngung anzusetzen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- 4 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 Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.
- 5 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE**  
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGs 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.
- 6 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.
- 7 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 Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-V 43) wird verwiesen.
- 8 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG**  
Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieersparnis besondere Berücksichtigung finden. In den örtlichen Bauvorschriften werden keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich und zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.
- 9 GRUNDWASSERSCHUTZ**  
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzudeuten. Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagsfreilegungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadhaften Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

# HINWEISE DURCH TEXT

- 10 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**  
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12356 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 breittflächiger Versickerung über die belebte Bodenschicht dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteanlagen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadhaften Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtlage von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwasser erforderlich. Bei beschichteten Metalldachern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55929 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 Nachteil Dritter ab- bzw. umgelenkt werden.  
Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeneiveau und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge erhält die Hochwasserschutzleitfaden des Bundesumweltministeriums (www.bmu.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzleitfaden“). Es wird empfohlen für ausreichenden Überschwemmungsschutz zu sorgen.
- 11 Schutz von Gehölzen**  
Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Regelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind bei der Bauausführung zu beachten.
- 12 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 Geruchsmmissionen (Pflanzenschutzmittel, Gülle, Mist), Staubemissionen (Ernte-Drusch, Trockner) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauherren sind entsprechend darauf hinzuweisen.
- 15 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummer 529/7 der Gemarkung Vilsbiburg mit einer Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup>.
- 16 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.
- 17 INKRAFTTRETEN**  
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

# VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Grub Deckblatt Nr. 4" 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 08.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Grub Deckblatt Nr. 4" 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- 4 Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
- Stadt Vilsbiburg, den \_\_\_\_\_ 1. Bürgermeister
- 6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.**  
Stadt Vilsbiburg, den \_\_\_\_\_ 1. Bürgermeister
- 7 Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Stadt Vilsbiburg, den \_\_\_\_\_ 1. Bürgermeister

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN



# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- WA** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**WA** Allgemeines Wohngebiet (s. Ziffer 1.1 der Festsetzungen durch Text)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse  
**II** max. 2 Vollgeschosse zulässig
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
**II** Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken sowie für Garagen und Nebenanlagen dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss für Terrassen, Balkone und deren Überdachungen, sowie Wintergärten, ist bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m in Richtung Süden und Westen zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
**II** Straßenbegrenzungslinie  
**III** Private Verkehrsflächen – zur Erschließung der Bauparzelle  
► Einfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
**II** Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche – Hausgartennutzung  
**III** Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche – Abstand zum Biotop  
**IV** Gehölz, zu erhalten
- Sonstige Planzeichen  
GA/CP Garagen/Carports  
◄ Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.4 der Festsetzungen durch Text)
- Nutzungsschablone  
1. Art der baulichen Nutzung  
2. Grundflächenzahl (GRZ)  
3. Geschossflächenzahl (GFZ)  
4. Dachform (DF)/ Dachneigung (DN)  
5. Wandhöhe (WH)

# HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 533** Flurnummer (Beispiel)  
— Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 4834 m<sup>2</sup>** Parzellengröße (Beispiel)  
**II** Bebauung Hauptnutzung – geplant (Vorschlag)  
**III** Bebauung Garagen/ Carports – geplant (Vorschlag)  
**IV** Biotop (Biotopteilflächen Nr. 7540-0052-001)
- Höhenpunkt  
**451,30** nachrichtliche Übernahme; nicht zur genauen Maßentnahme geeignet

# B E B A U U N G S P L A N

## MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

### GRUB DECKBLATT NR. 4

STADT LANDKREIS  
VILSBIBURG 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) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Grub Deckblatt Nr. 4“ 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	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon: 0871.574087-0 Fax: 0871.574087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Marasik Verantwortlicher: F. Bauer	
Planungsträger	Stadt Vilsbiburg Stadtplatz 26 84137 Vilsbiburg	
Maßstab	Lageplan 1:500	
Stand	28.07.2025 – Vorentwurf	