Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

(WA) Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,35; GFZ 0,70

2. Maß der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

Gültig für Parzellen: (1) - (22), (32) - (62)
Satteldach: Dachneigung bis max. 22° erlaubt
Dachdeckung: Ziegel-, Betonstein in rot, rotbraun, grau, anthrazit und natur
2 Vollgeschosse II
Wandhöhe 6,50 m, Firsthöhe 8,50 m: gemessen an der Einfahrtsseite über Straßenoberkante, Mitte Gebäude OK Straße.
eine Wohneinheit pro Wohngebäude und pro Wohneinheit 2 Stellplätze

Gültig für Parzellen: (23) - (31)
Flachdach: als Gründach und Kiesdach
3 Vollgeschosse II + U
Wandhöhe Talseitig10,20 m: Mitte Gebäude OK Straße.
Wandhöhe Talseitig 7,20 m: Mitte Gebäude OK Straße.
eine Wohneinheit pro Wohngebäude und pro Wohneinheit 2 Stellplätze

Gültig für Parzellen: (23) - (31)
Die Flachdächer in den Parzellen 23-31 sind als Gründächer oder Kiesdach auszubilden. Hierbei ist mindestens ein Anteil von einem Drittel der Dachflächen je Parzelle als Gründach (extensiv oder intensiv) nachzuweisen. Maximal ein Drittel der Dachflächen ist für eine Nutzung mit Photovoltaikanlagen oder Kollektoren zulässig. Der Anteil für eine Nutzung als Dachterrasse darf maximal ein Drittel der Dachflächen umfassen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

- Baulinie
- Baugrenze
- Firstrichtung
- (E) nur Einzelhäuser zulässig
- H Hausgruppe

6. Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Wohnstraße
- Erschließungfläche privat - private Stellplätze und Garagenzufahrten, die zur Straße hin nicht eingefriedet werden dürfen, in wasserdurchlässiger Bauweise
- Straßenbegrenzungslinie
- R + F Rad- und Fußweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

- Abwasser-Pumpstation
- Trafostation
- BHKW Biogasanlage alternativ Blockheizkraftwerk

9. Grünflächen
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

- Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün Wiesenstreifen oder Schotterrasen
- öffentliche Grünflächen - interne Grünzüge und Ortsrandeingrünung
- Spielplatz
- RÜB öffentliche Grünfläche mit Retentionsfunktion - Ausbildung als naturnahes Regenrückhaltebecken
- Gründach
- öffentliche Grünfläche zur Sammlung der Müllbehälter

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

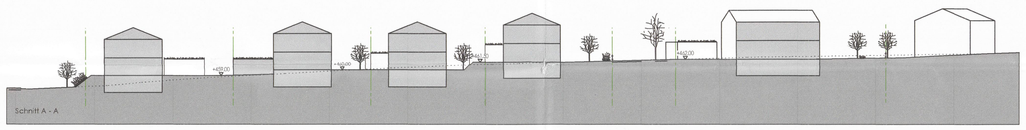
- zu pflanzender Großbaum (Pflanzqualität 4xv, STU 20-25) in öffentlichen Grünflächen
- zu pflanzender Laubbaum (Pflanzqualität 3xv, STU 16-18) in privaten Grundstücken
- zu erhaltender Laubbaum
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern- dreireihige Heckenpflanzung im Dreiecksverband, Planzabstand 1,50 m in der Reihe und 1,00 m Abstand zwischen den Reihen
- zu erhaltende Hecken
- zu entfernende Gehölze

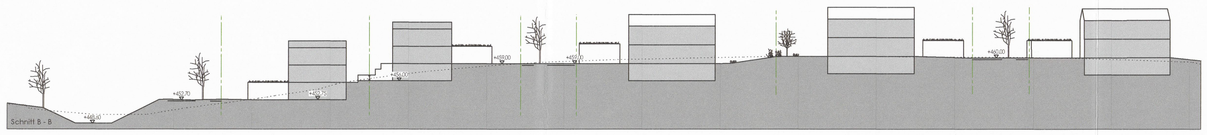
15. Sonstige Planzeichen
§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB

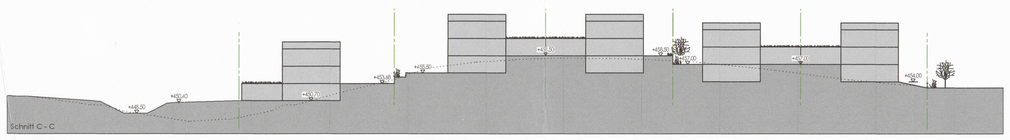
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GA Garage
- Einfahrt Garage, Stellplätze und Carports
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans
- Hauptwasserleitung Bestand, zu verlegen
- Hauptwasserleitung Planung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 3,00 m breiter Streifen in dem das natürliche Gelände zu erhalten ist

16. Planliche Hinweise

- Gehölze Bestand Im Umfeld
- Böschung
- Höhenlinien Bestand, gemäß Aufmaß vom 25.06.2013
- 459,2 Höhen Planung, nachrichtliche Übernahme vom IB Sehlhoff







Textliche Festsetzungen

0.1 Garagen/Stellplätze

0.1.1 Garagen sind zwingend mit einem Flachdach zu bauen. Neben dem Gründach sind auch Kiesdächer zulässig.

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

0.1.3 Grenzbebauungen sind innerhalb des Baufensters zulässig.

0.1.4 Die maximale Wandhöhe beträgt 3,00 m, gemessen an der Einfahrtsseite, Mitte Gebäude OK Straße.

0.1.5 Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und müssen in ihrer gesamten Länge und Breite mit einer wasserdurchlässigen Bodenbefestigung ausgeführt werden.

0.2 Abgrabungen/Aufschüttungen/Stützmauer

0.2.1 **Gültig für Parzellen:** (1) - (15), (18), (19), (38) - (62)
Abgrabungen/Aufschüttungen sind bis max. 1,0 m unter/über natürliches Gelände, zulässig.

0.2.2 **Gültig für Parzellen:** (16), (17), (20)
Abgrabungen/Aufschüttungen sind bis max. 2,0 m unter/über natürliches Gelände, zulässig.

0.2.3 **Gültig für Parzellen:** (21) - (31), (32) - (35)
Abgrabungen/ Aufschüttungen sind ohne Höhenbegrenzung zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,0 m zulässig. Es ist eine Ausführung als Sichtbeton, Corten-Stahl, massive Blockstufen, Naturstein und Gabionen erlaubt.

0.2.4 Bei den Parzellen Nrn. 22 und 23 sind im Zuge der Baugenehmigung Befreiungen von der planlichen Festsetzung „3 m breiter Streifen, in dem das natürliche Gelände zu erhalten ist" in Abstimmung mit der Stadt Vilsbiburg zulässig.

0.3 Abfallbeseitigung

0.3.1 **Gültig für Parzellen:** (4), (5), (25), (28), (47) - (62)
Die Mülltonnen sind zur Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder öffentliche Grünfläche zur Sammlung der Müllbehälter zu bringen.

0.4 Einfriedungen

0.4.1 Straßenseitig sind ausschließlich Metall- und Holzzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m und Schnitthecken (nur Laubgehölze, siehe Artenliste 0.10.1) mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig, gemessen über OK Straße.

Zwischen den Grundstücken sind Metall-, Holz- und Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,50 m und Schnitthecken (nur Laubgehölze, siehe Artenliste 0.10.1) mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig, gemessen über geplantem Gelände, siehe Schnitte.

Zaunsockel sind unzulässig.

0.5 Beläge

0.5.1 Der 2,0 m breite niveaugleiche Gehweg ist als Pflasterfläche in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.

0.5.2 Die Fußwege innerhalb der Grünzüge und am Ortsrand sind in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise mit wassergebundener Decke, Kiesdecke oder Pflaster mit Rasenfugen, auszubilden.

0.5.3 Der Fußweg zur Rombachstraße im Südwesten ist mit einem für Schwerlastverkehr geeignetem Unterbau auszubilden, so dass dieser im Bedarfsfall auch von Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann.

0.6 Niederschlagswasser

0.6.1 Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist dem geplanten Rückhaltebecken zuzuführen. Die Regenrückhaltebecken sind naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen und hoher Standortvielfalt auszubilden.

0.7 Neupflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen

0.7.1 Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.10.1 zu verwenden.

0.7.2 Die Ortsrandeingrünung im Westen und Norden auf öffentlichen Grünflächen ist mit verpflanzten Sträuchern, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, im Dreiecksverband, 1,5 x 1,5 m herzustellen. Bei der randlichen Bepflanzung innerhalb der internen Grünzüge sind auch Heister vorzusehen.

0.8 öffentliche Grünflächen

0.8.1 Die "öffentlichen Grünflächen - Straßenbegleitgrün" sind als Schotterrasen oder Wiesenstreifen auszubilden. Die Mindestbreite des Grünstreifens beträgt 2,0 m.

0.8.2 Die internen Grünzüge und die Ortsrandeingrünung v. a. im Südwesten sind als magere Grasflur bzw. extensive Wiese zu erhalten bzw. herzustellen (Heumulchsaat oder autochthones Saatgut). Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiese zu bewirtschaften (Mahd maximal ein- bis zweimal pro Jahr, sofortiges Entfernen des Mähguts aus den Flächen, keine Düngung, kein Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln).

0.9 private Grünfläche

0.9.1 Je Parzelle ist ein Hausbaum als Hochstamm H 3xv StU 16-18 zu pflanzen.

0.9.2 Am Ostrand der Parzellen 1, 4 und 5 ist eine mindestens dreihreihige Baum-Strauchhecke zu pflanzen.

0.10 Artenliste für Gehölzpflanzungen

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

0.11 Immissionsschutz - Grundrissorientierung und passiver Schallschutz

0.11.1 Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den entsprechend mit Planzeichen "Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" gekennzeichneten Fassaden der Wohnbaukörper in den Obergeschossen keine zur Belüftung der zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendigen Außenwandöffnungen (zum Beispiel Fenster, Türen) zu liegen kommen. Wenn diese Grundrissorientierung nicht umsetzbar ist, sind die Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAFeq – 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Textliche Hinweise

0.12 Kellerausführung

012.1 Der Keller ist wasserdicht auszuführen.

0.13 Gutachten

0.13.1 Auf Grund von früheren Erdbewegungen wird eine Bodenuntersuchung/ Verdichtungstest in folgenden Parzellen empfohlen : (7) - (9) / (33) - (62)

0.14 Zentrale Wärmeversorgung - Anschlusszwang

0.14.1 Die Stadtwerke Vilsbiburg stellen für das gesamte Gebiet Fernwärme zur Gebäudebeheizung zur Verfügung. In einem Rahmenvertrag mit der Stadt Vilsbiburg wird der Bezug der Wärmeversorgung geregelt, so dass gewährleistet ist, dass die Wärmeversorgung grundsätzlich preisgünstig ist. Die Stadt Vilsbiburg hat den Anschlusszwang separat durch Satzung festgesetzt.

0.15 Denkmalschutz

0.15.1 Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 DSchG
Auffinden von Bodendenkmälern
1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.
4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) 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.

0.16 externe Ausgleichsflächen

0.16.1 Nachdem der Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, wird ein Großteil des Ausgleichsbedarfs (11.278 m²) auf externen Ausgleichsflächen an der Bergkirche im Süden des Stadtgebietes, hier auf dem stadteigenen Grundstück Fl.Nr. 360/28 Tfl., Gemarkung Wolferding, geleistet. Diese werden im Rahmen der Ökokontoflächen nachgewiesen. **Entwicklungsziel** ist ein Lebensraumkomplex aus zwei- bis dreireihigen **naturnahen Strauch-Hecken**, einzelnen raumwirksamen Stiel-Eichen als **Baumgruppen** und einer **extensiven Grünlandnutzung** (Wiese). Als Herstellungsmaßnahmen wurden Wiesereinsaat und Pflanzung vorgesehen. Hierzu liegt ein Konzept des Büro Wartner & Zeitzler, Landshut, vom 25.06.2013 vor. Der Anerkennungsfaktor beträgt 1,0. Die **Entwicklungsdauer** ist mit **20 Jahren** festgelegt.

Weiterhin werden 4.807 m² auf dem stadteigenen Grundstück Fl.Nr. 684 Tfl, Gemarkung Wolferding, bei Johanneskirchen im Vilstal zugeordnet (Anerkennungsfaktor 1,0 bzw. im Westteil 1,5). Das Entwicklungsziel ist ein extensiv genutztes Feuchtgrünland (Pflegemaßnahmen: ein- bis zweimalige Mahd, Abfuhr des Mähguts, keine Düngung, kein Aufbringen von Pflanzenschutzmitteln). Als Herstellungsmaßnahmen sind zur Bestandsentwicklung im Westteil gezielte Maßnahmen zur Artenanreicherung durchzuführen. Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre.

Zuletzt werden auf dem stadteigenen Grundstück Fl.Nr. 404 Tfl., Gemarkung Vilsbiburg, 841 m² zugewiesen. Hier wird als Entwicklungsziel ein Lebensraumkomplex aus extensivem Grünland und Streuobstwiese vorgesehen (Anerkennungsfaktor 1,5). Die Entwicklungsdauer beträgt 20 Jahre.

0.17 Abfallbeseitigung

0.17.1 Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwertbare Abfallstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleidung etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden müssen. Aus Gründen der Müllvermeidung und der natürlichen Rückführung sollten kompostierbare Abfälle auf dem eigenen Grundstück kompostiert werden.
Grundsätzlich sind die Eigentümer verpflichtet den Restmüll bzw. die Gelben Säcke bis zum Tag der Abholung zu sammeln und an die öffentlichen Flächen zu transportieren.

0.18 Retentionszisterne

0.18.1 Das Regenwasser ist auf den Parzellen zu sammeln und rückzuhalten. Je Bauparzelle ist eine Retentionszisterne mit mindestens 5 m³ nachzuweisen.

Stadt Vilsbiburg

Planung: HOEWI-Architekten GmbH
Linke + Kerling Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA

Aufgrund des § 10 Abs. 1 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch §1 Nr.13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), und Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG sowie §§ 11, 18 und 21 BNatSchGerlässt die Stadt Vilsbiburg die Satzung

Satzung
Bebauungsplan und Grünordnungsplan
" Burger Feld "

Landshut den 27.10.2014

Mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Burger Feld wird der innerhalb des Geltungsbereichs gelegene rechtskräftige Bebauungsplan "Friedhofsgelände" vom 22.12.1981 aufgehoben.

1. Aufstellungsbeschluss:
Vilsbiburg, den 18.02.2013

Der Stadtrat der Stadt Vilsbiburg hat in der Sitzung vom 18.02.2013 die Aufstellung des Bebauungs- u. Grünordungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Fachstellenanhörung:

Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes i. d. Fassung v. 02.12.2013 hat in der Zeit vom 23.12.2013 bis 31.01.2014 stattgefunden.

3. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes in der Fassung vom 02.12.2013 hat in der Zeit vom 23.12.2013 bis 31.01.2014 stattgefunden.

4. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.05.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2014 bis 02.07.2014 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort u. Zeit der Auslegung wurden am 08.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Erneute Auslegung:

Der Entwurf im Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB des Bebauungs- u. Grünordnungsplanes in der Fassung vom 04.08.2014 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.09.2014 bis 06.10.2014 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort u. Zeit der Auslegung wurde am 28.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Vilsbiburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.10.2014 den Bebauungs- u. Grünordnungsplan in Fassung vom 27.10.2014 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten:
Vilsbiburg, den 12.1.2015
1. Bürgermeister

Der Bebauungs- u. Grünordungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am 14.1.15 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie der §§ 214 u. 215 BauGB ist hingewiesen worden.

8. Planung:

HOEWI-Architekten GmbH
Höld + Wimmer Diplomingenieure FH
Landschaftsarchitekten
Lutzostraße 4
84034 Landshut
Telefon 0871/430800-0
Telefax 0871/430800-20
info@hoewi-architekten.de
www.hoewi-architekten.de

MARION LINKE + KLAUS KERLING
STADTPLANER FÜR ARCHITEKTUR UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Papiererstraße 16
84034 Landshut
Tel. 0871/22096
post@linke-kerling-linke-online.de

Maßstab
1 : 1000