TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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:
- 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	max. 0,4	max. 0,8

2.2 Zahl der Vollgeschosse
2.2.1 Zubehöranlagen - Tiefgaragenzufahrten/ Carports/ Nebengebäude
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Die Errichtung von Tief-/ Kellergaragen ist innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2.2.2 Wohngebäude
3 Vollgeschosse zwingend
Bauweise: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen
Das 3. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen

2.3 Höhe baulicher Anlagen
2.3.1 Wandhöhe
Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: max. 7,00 m/ 9,00 m
Definition:
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 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die FFOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Im gesamten Baugebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist unzulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine weiteren Nebenanlagen zulässig.
Hinweis:
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke sowie Baugrenzen für Zubehör-/ Nebenanlagen. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Private Verkehrsflächen
4.1.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen sowie in der Tiefgaragen.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

6 ANZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Wohngebäude – Haus 1 bis 5	max. 11 WE je Wohngebäude

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
7.1 Gestaltung baulicher Anlagen
7.1.1 Zubehöranlagen – Tiefgaragenzufahrten/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Flachdach (FD)
Dachdeckung: Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Gründach;
Dachüberstand: unzulässig;
Dachaufbauten: unzulässig;
7.1.2 Wohngebäude
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: max. 24°/ 30°
siehe Schemaschnitt
Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: zulässig nur in Form technischer Anlagen für Aufzugsanlagen/ Lüftungsanlagen etc.;
Dachfläche max. 0,30 m auf 0,30 m
ansonsten unzulässig;
Höhe max. 1,00 m über Außenkante der Dachhaut.
Zwerchgiebel/ Standgiebel: unzulässig;

7.2 Alternative Energien
Aufgeständerte Modulkonstruktionen in Form von Photovoltaikanlagen und Solarenergieanlagen sind unzulässig. Zulässig sind ausschließlich Anlagen, die sich strikt an der Dachfläche orientieren.
Hinweis:
Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen, werden Dachanlagen auf den Gebäuden im WA entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt.

7.3 Abstandsflächen
Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen gelten gemäß des Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).
Hinweis:
Ein Nachweis hinsichtlich Abstandsflächen sowie eine Abstandsflächenübernahme sind in den nachgeordneten Verfahren nicht erforderlich, solange keine Bebauung außerhalb der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt.
Gebäude und bauliche Anlagen können dabei in Verbindung mit der festgesetzten Höhenentwicklung errichtet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.4 Anzahl der Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg (derzeit 1 Stellplatz/ WE).

7.5 Einfriedungen
Art und Ausführung:
- straßenseitige Begrenzung: Holzzaun/ Metallzaun/ lebende Zäune;
- seitliche und rückwärtige Begrenzung: Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune;

Zaunhöhe:
- straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen: max. 1,00 m ab OK Verkehrsfläche/ Gehweg;
- seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände;

Sockel: nicht zulässig entlang der öffentlichen Straßen
ansonsten zulässig bis max. 0,20 m;

7.6 Gestaltung des Geländes
7.6.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen bis max. 2,00 m und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.
7.6.2 Stützmauern
Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
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 bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

8 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhaltemulden oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Pufferanlagen).

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11 PFLANZMASSNAHMEN
11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Straßenraum
Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.
Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Ebenfalls sind die Gehölze entlang der Frontenhausener Straße im Bereich der Sichtfelder so auszuasten, dass die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht eingeschränkt ist.
Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2 und 14.3 und 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 zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 14.2 bzw. ein Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Die im Straßenraum festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

12 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 Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

13 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die 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.

14 ARTENLISTEN
Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.
14.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)
Acer platanoides — Spitz-Ahorn
Quercus robur — Stiel-Eiche
Tilia cordata — Winter-Linde
und vergleichbare 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 — Feld-Ahorn
Carpinus betulus — Hainbuche
Prunus avium — Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia — Gemeine Eberesche
und vergleichbare Arten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

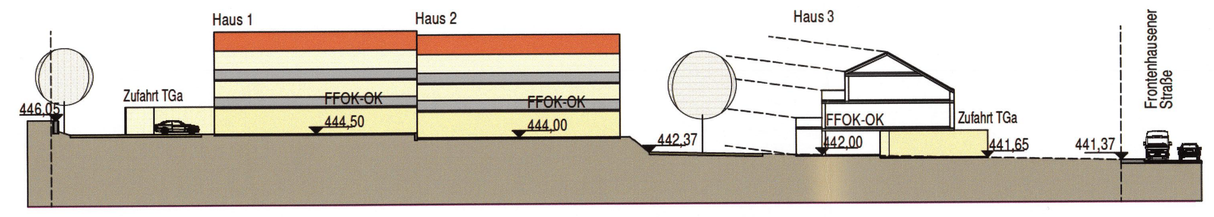
14.3 Sträucher
Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100
Cornus sanguinea subsp. sanguinea — Roter Hartriegel
Corylus avellana — Haselnuss
Ligustrum vulgare — Liguster
Rosa canina — Hunds-Rose
Salix caprea — Sal-Weide
Salix purpurea — Purpur-Weide
Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
Viburnum lantana — Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten.

C) SCHALLSCHUTZ

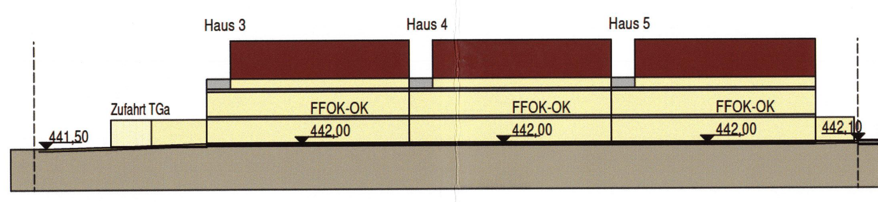
15 GRUNDRISSORIENTIERUNG UND PASSIVER SCHALLSCHUTZ
Wohnungsgrundrisse sind so zu organisieren, dass in den im Lageplan rot gekennzeichneten Fassaden keine Außenwandöffnungen (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel L_{AFeq} ~ 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.

GELÄNDESCHNITTE
M 1 : 500

ANSICHT WESTEN

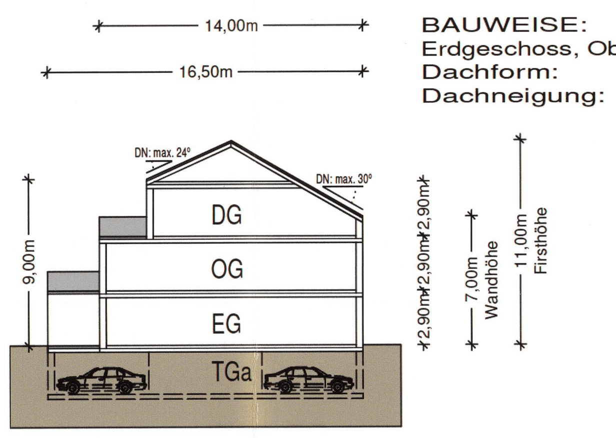


ANSICHT SÜDEN



SCHEMASCHNITT
M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES



BAUWEISE:
Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: max. 24°/ max. 30°

LAGEPLAN M 1 : 500

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan/ Grünordnungsplan – Deckblattes

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

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse
- I — max. 1 Vollgeschoss zulässig
- II — max. 2 Vollgeschosse zulässig
- II — 2 Vollgeschosse zwingend
- III — 3 Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken (Wohngebäude) dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Baugrenze: Die für Anbauten (Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone) dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Tiefe von 3,00 m ist zulässig.
- Baugrenze: Die für Tiefgaragenzufahrten und integrierte Nebengebäude dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Baufläche: Zubehöranlagen für Stellplätze, Carports und Nebengebäude
- Baufläche: Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche TGa (Tiefgarage)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)
- Private Verkehrsflächen - zur Erschließung der Bauparzellen
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtfelder
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind so auszuasten, dass weiterhin eine freie Sicht besteht.
- Fußweg - geplant
- Einfahrt/ Ausfahrt
- Einfahrt Garagen/ Carports
- Eingang

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen - Hausgartennutzung
- Spielplatz - geplant
- Einzelgehölz - geplant
- Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) - geplant

Sonstige Planzeichen
- Geplante Bebauung
- Firstrichtung
- FD | SD — Flachdach | Satteldach
- ST | CP — Stellplätze | Carports
- NG | TGa — Nebengebäude | Tiefgarage
- Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2.4)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.
- Fassaden mit Schallschutzauflagen gemäß Textlicher Festsetzung 15

PLANLICHE HINWEISE

- 586 — Flurnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Baubestand
- Flächen für die Feuerwehr, Bewegungsfläche
- Private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen – teilversiegelt
Anforderung zur Befahrung der Flächen durch Feuerwehr müssen erfüllt werden

TEXTLICHE HINWEISE

1 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 anzuheben 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 Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

VERFAHRENSHINWEISE

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Goben“ durch Deckblatt Nr. 04 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 §13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Vilsbiburg hat in der Sitzung vom 17.07.2017 die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Goben“ durch Deckblatt Nr. 04 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 26.10.2017 bis 09.11.2017 statt.

3 Öffentliche Auslegung
Zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Goben“ durch Deckblatt Nr. 04 in der Fassung vom 04.09.2017 wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB zunächst in der Zeit vom 19.03.2018 bis 19.04.2018 beteiligt. Unter Berücksichtigung von § 4a Abs. 4 BauGB erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung der gleichen Unterlagen mit Beteiligung derselben Fachstellen in der Zeit vom 15.05.2018 bis 18.06.2018.

4 Satzungsbeschluss
Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Goben“ durch Deckblatt Nr. 04 wurde mit Beschluss vom 17.07.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 17.07.2018 als Satzung beschlossen.

Stadt Vilsbiburg, den 03. AUG. 2018 — .... 1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Vilsbiburg, den 03. AUG. 2018 — .... 1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Die Änderung des Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Goben“ durch Deckblatt Nr. 04 wurde am 06. AUG. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Goben Deckblatt Nr. 04“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Vilsbiburg, den 07. AUG. 2018 — .... 1. Bürgermeister

TEXTLICHE HINWEISE

2 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. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB 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

4 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 anzuzeigen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich 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 flächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrunds nachzuweisen. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen. Geeignete Möglichkeiten für die Rückhaltevorrichtung zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

6 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

7 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern 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.

8 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse 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 (BGV C 27) wird verwiesen.

9 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG
Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch die Ausrichtung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

10 SCHALLSCHUTZNACHWEIS NACH DIN 4109
Auf die teilweise auch während der Tagzeit erhöhten Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Frontenhausener Straße (St 2083) wird hingewiesen. Deshalb sollten die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2016) sollten erfüllt werden.

11 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessene Grundstücksfläche der Flurnummer 1892, Gemarkung Vilsbiburg mit einer Fläche von 5.140 m².

12 INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Goben Deckblatt Nr.04“ tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
GOBEN DECKBLATT NR. 04

STADT — VILSBIBURG
LANDKREIS — LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK — NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Stadt Vilsbiburg
erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I 1507) Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Goben Deckblatt Nr. 04“ als
S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 17.07.2018 einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 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 0871.974087-0 Fax 0871.974087-9 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	Stadt Vilsbiburg Stadtplatz 26 84137 Vilsbiburg
Maßstab	Lageplan 1:500 Geländeschnitte 1:500 Schemaschnitt 1:200
Stand	17.07.2018

Bearbeitung	Sep. 2017	MW
Geändert nach Anlass		
§ 3 Abs. 1 BauGB	/	/
§ 3 u 4 Abs. 2 BauGB	Jul. 2018	MW
Projekt Nr.	17-0970_BBP_D	

ARCHITEKTENKAMMER · LANDSCHAFTSARCHITEKTIN · 178 948 · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS