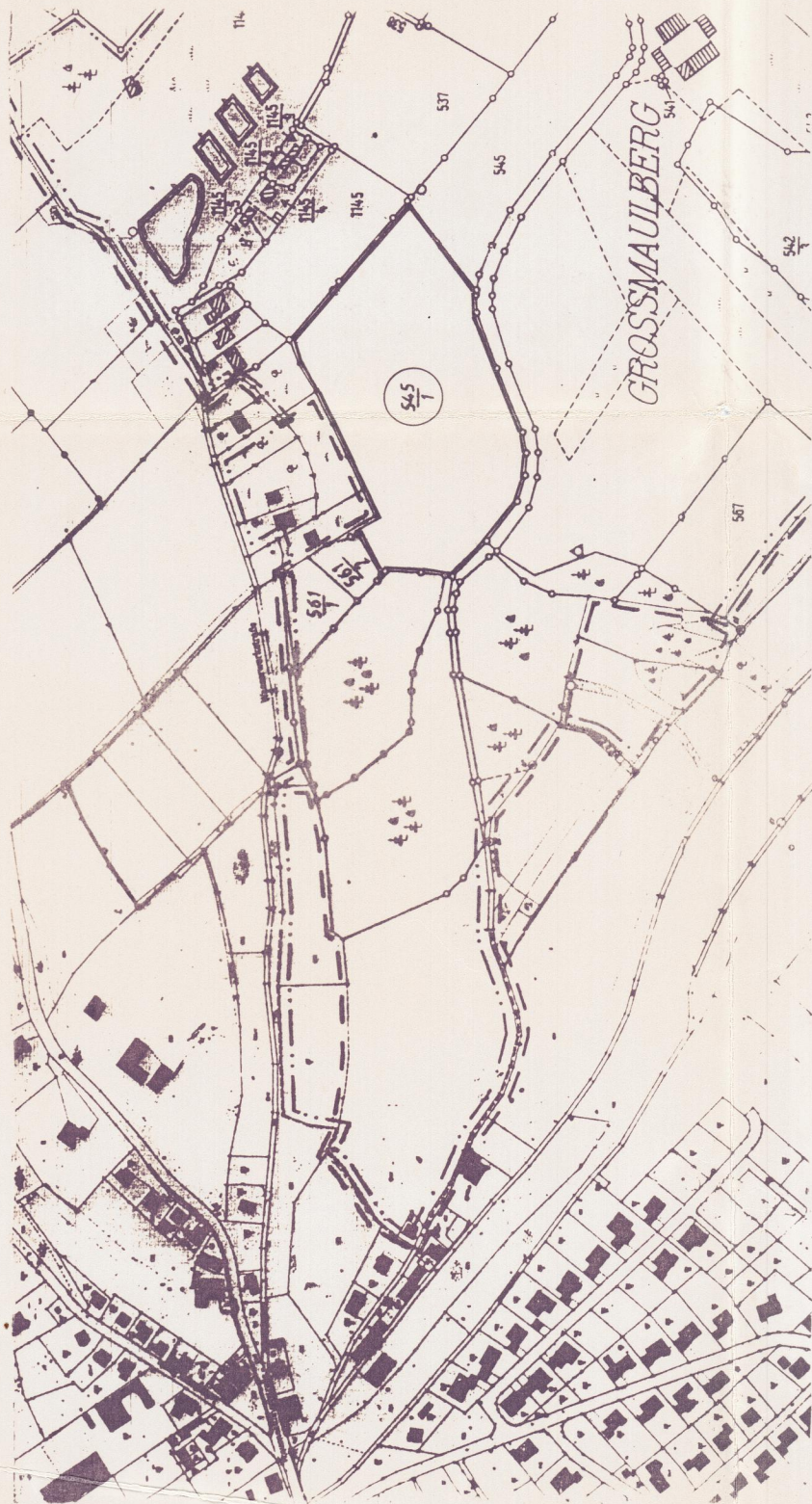


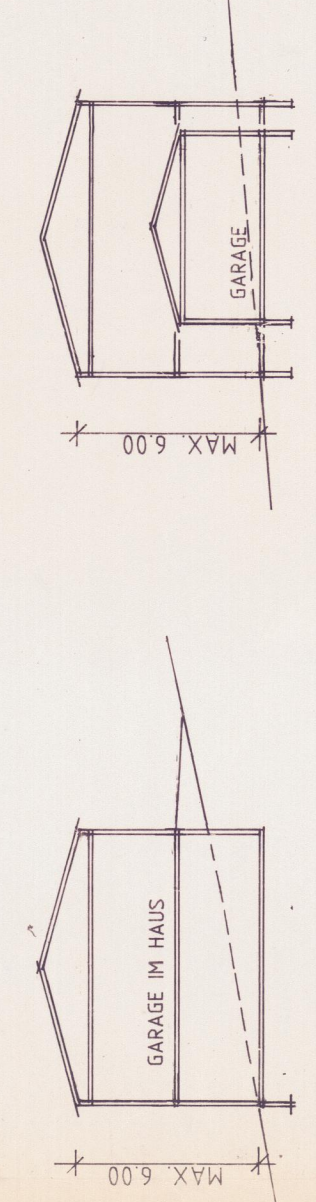


LAGEPLAN M 1/5000

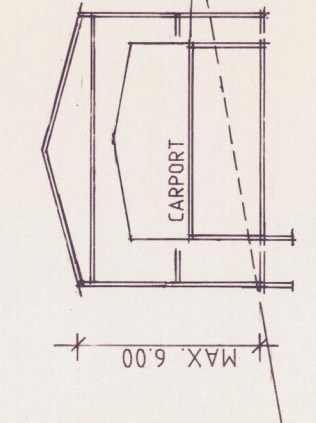


WA	II
GRZ	GFZ
0,3	0,6
50	15-25
10	10-15

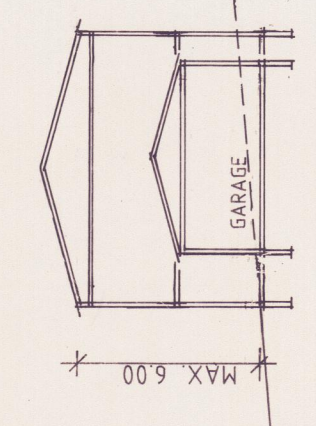
BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN M 1/1000



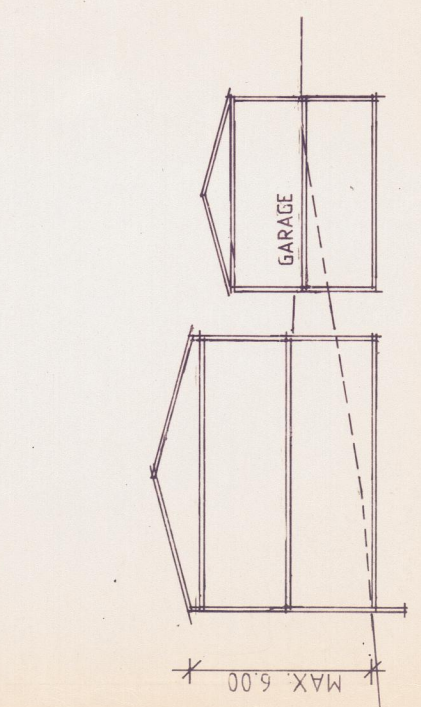
SCHNITT E-B



SCHNITT F-C



SCHNITT A-A



SCHNITT D-D

Präambel

Die Stadt Vilsbiburg erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I Seite 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.97 (GVBl. S.585), Art. 91 der BayVO in der Fassung vom 18.12.1990 (BayRS 433), der Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung vom 23.1.90 (BGBl. I Seite 123) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Legende

1. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Kartenzeichen

- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Wohngebäude
- Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)
- Flurstücknummer

RECHTSGRUNDLAGEN

für die Aufteilung dieses Bebauungsplanes und für die daraus resultierenden Baumaßnahmen:

Baugesetzbuch	BauGB	i.d.F.v. 27.08.1997
Bayerische Bauordnung	BayBO	i.d.F.v. 04.08.1997
Bauunterschiedsverordnung	BauUV	i.d.F.v. 23.01.1990
Planunterschiedsverordnung	PlanUV	i.d.F.v. 18.12.1990

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1. Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig
- 1.2. Maß der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB Allgemeines Wohngebiet BauNVO § 4 (1)

- 1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 1.4. Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB

- 1.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 1.6. Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- 1.7. Vor Bebauung freizuhaltende Schutzfläche § 9 (1) Nr. 10 BauGB

- 1.8. Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 1.9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- 2.0. Öffentliche und private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 2.1. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- 2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

B) Baunormungsrechtliche Festsetzungen

Bay BO Art. 91 Die Regelabstandsflächen nach BayBO Art. 6 sind in jedem Fall einzuhalten.

1. Dachform/Dachgestaltung

- 1.1. Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude: Sattel- oder Pultdächer
- 1.2. Die zulässige Dachneigung beträgt:
- 1.3. Dachsausschnitte und Dachdrucksprünge im Traufbereich sind unzulässig.
- 1.4. Dachgauben sind unzulässig. Dachflächenfenster sind bis max. 1,00 qm Größe als Einzelfenster zulässig.
- 1.5. Dachüberstand:
- 1.6. Dachdeckungsmaterial:

2. Fassadengestaltung

- 2.1. Dorftypische Putz- oder Holzfassaden in hellem Farbton; Balkontiefe max. 1,50 m von Außenwand gemessen.
- 2.2. Sockelhöhe max. 0,40 m von mittlerer Geländeoberfläche bis zur Höhe Rohfußboden
- 2.3. Sockelhöhe max. 0,40 m von mittlerer Geländeoberfläche bis zur Höhe Rohfußboden
- 2.4. Sockelhöhe max. 0,40 m von mittlerer Geländeoberfläche bis zur Höhe Rohfußboden

3. Garagen und Nebengebäude

- 3.1. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in Bezug auf Gestaltung, Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich auszubilden.
- 3.2. Bei zusammengebauten Garagen hat sich der Zweitplanende dem Erstplanenden anzupassen.
- 3.3. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbauten Flächen zulässig. Vor Garagen muß ein Stauraum erstellt werden, dieser darf nicht zu öffentlichen Straßen hin eingezäunt werden. Bei zusammengebauten Stauräumen an Grundstücksgrenzen soll zwischen diesen keine Zäunanlage zugelassen werden.

- 3.4. Die Flächen der Garagenvorplätze (Zufahren), Stellplätze und öffentliche Parkflächen dürfen nicht asphaltiert werden, sondern sind mit einer wasserdurchlässigen Schicht zu befestigen. Stauraum mind. 5 m im Mittel.
- 3.5. Grenzgaragen einsch. Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze eine max. Länge von 8,0 m und eine Grundfläche von 50,0 qm nicht überschreiten.

4. Einfriedungen

- 4.1. Holz- oder senkrechte Struktur, in einer Höhe von 80 cm bis 110 cm ohne Sockel, nur Einzelfundamente.
- 4.2. Bei Hinterpflanzung durch Gebölze sind auch Maschendrahtzäune bis 110 cm erlaubt (jedoch nicht Straßenseite)
- 4.3. Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

5. Abfallbehälter

- 5.1. Freistehende Mülltonnen im Vorgartenbereich oder im Bereich der Einfriedungen sind unzulässig. Die Mülltonnen sind in den Garagen, Geräteschuppen oder im Wohngebäude unterzubringen. Freistehende Müllboxen sind unzulässig.

6. Bodenversiegelung

- 6.1. Zufahren und Stellplätze: Bodenversiegelung möglichst gering halten, durch Ausfuhrung als wassergebundene Decken oder geplasierte Flächen mit breiter Fuge.

7. Empfehlung zur Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen

- 7.1. Die Eigentümer der Bauparzellen haben geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um einen schadlosen Abfluß des Niederschlagswassers von befestigten Flächen zu gewährleisten. Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung ist erwünscht und für die WC-Spülung zulässig.

8. Empfehlung zur Gestaltung des Geländes

- 8.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf, auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsbild erhalten bleibt.

- 8.2. Zulässig sind Geländeaufschüttungen bis zu 0,20 m an der Grundstücksgrenze, 0,80 m in der Grundstücksmitte, Böschung max. 30 Grad.

- 8.3. Stützmauern zur Geländemodellierung sind unzulässig. Ausnahmen sind bei Garageneinfahrten zulässig.

9. Empfehlung zu alternativen Energien

- 9.1. Bei jeder Baumaßnahme sollten im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeiten jeglicher Art von Energieersparnis voll ausgeschöpft werden. Ein Hinweis in Bezug auf alternative Energien ist in einem Anhang der Begründung beigefügt.
- 9.2. Die Integration von Sonnenkollektoren in die Dachfläche zur Warmwasseraufbereitung bzw. von Solarzellen zur Stromerzeugung ist zulässig.

10. Hinweis:

Mit Hang- und Schichtwasser ist zu rechnen.

C) Hinweise und Empfehlungen zur Grünordnung

1. Für öffentliche Flächen

1.1. Pflanzempfehlungen

Zur Einbindung der Fußwege sind Baum und Heckpflanzungen durchzuführen

2. Private Flächen

- 2.1. Auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum (s. Liste unter 3.1.1 und 3.1.2) und 5 Sträucher (siehe Liste 3.1.3 und 3.1.4) zu pflanzen und zu unterhalten. Bei den Parzellen am nördlichen Rand des Baugebietes ist ein Streifen für Staueinpflanzungen anzulegen, um eine bessere Einbindung in die Landschaft zu erreichen.

3. Gehölze

- 3.1. Die Begrünung im Geltungsbereich (öffentliche und private Flächen) ist mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern bzw. dorflichen Ziersträuchern durchzuführen.

3.1.1 Einzelbäume/Großbäume

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Fraxinus excelsior - Esche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Quercus robur - Stieleiche
- Juglans regia - Nußbaum

3.1.2 Kleinbäume

- Obstbäume (mindestens Halbstämme, besser Hochstämmen in ortstypischen Sorten)
- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - engelförmige Weißdorn
- Crataegus oxyacantha - dorniger Weißdorn
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Eonymus europaea - Pfaffenkirsche
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundrose und andere Wildrosen
- Salix caprea - Salweide
- Viburnum lantana - wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Wasserschneeball

3.1.3 Sträucher

- Hemische Sträucher
- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - engelförmige Weißdorn
- Crataegus oxyacantha - dorniger Weißdorn
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Eonymus europaea - Pfaffenkirsche
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundrose und andere Wildrosen
- Salix caprea - Salweide
- Viburnum lantana - wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Wasserschneeball

3.1.4 Dorfliche Ziersträucher

- Andelantier canadensis - Felsenbirne
- Fraxinus excelsior - Esche
- Philadelphus i. Sorten - Goldgelbkeichen
- Syringa vulgaris - Veredlungen - Flieder
- Ribes alpinum i. Sorten - Zierpflanzensorte
- Strauchrosen i. Sorten
- Viburnum i. Sorten - Schneeball
- Spiraea i. Sorten - Spierstrauch
- Buxus sempervirens - Buchs

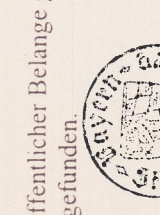
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN „GRUB-SÜD“ - ERWEITERUNG

GEMEINDE: STADT VILSBIBURG
LANDKREIS: LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

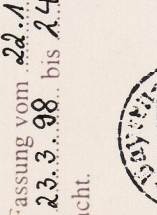
1. Aufstellungsbescheid
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 12.12.94 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 12.12.94 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 12.12.94 beschlossen.



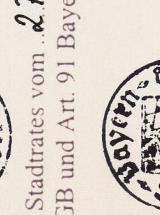
2. Bürgerhaushaltsbeteiligung
Die Bürgerhaushaltsbeteiligung wurde am 12.12.94 beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 12.12.94 beschlossen.



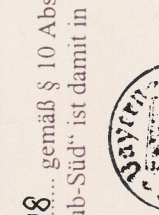
3. Änderung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.12.97 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.3.98 bis 24.4.98 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 23.3.98 öffentlich bekanntgemacht.



4. Satzung
Die Stadt Vilsbiburg hat mit Beschluß des Stadtrats vom 27.7.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Bayer. Bauordnung als Satzung beschlossen.



5. Inhalt der Satzung
Der Bebauungsplan wurde am 25.8.98 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan „Grub-Süd“ ist damit in Kraft getreten.



Vilsbiburg, 25.08.98
1. Bürgermeister

ARCHITEKTURBÜRO
GERHARD BICHLER
8440 GANCKOFEN
TEL. 08722/781 FAX. 08722/8661
GANGKOFEN, DEN 25.09.97
GEANDERT AM 22.12.97
22.08.98
M 1/1000