

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)
  - 1.1  Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinder-Tagesstätte zulässige Nutzungen: Kindergarten, Kinderkrippe und Kinderhort
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 2.1  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, siehe Nutzungsschablone Ziffer 15.1
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - 3.1  Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1  Straßenverkehrsfläche, öffentliche Erschließungsfläche
  - 6.2  Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3  Ein- und Ausfahrtsbereich
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - 9.1  öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Kinder-Tagesstätte: Wiesenflächen, Rasen, Pflanzflächen und punktuelle Gehölzpflanzungen sowie kleinflächig Sandbereiche
  - 9.2  öffentliche Flächen - flächige Gehölzpflanzung als "Spielhecke", mindestens dreireihige Pflanzung im Dreiecksverband, Pflanzabstand maximal 1,5 x 1,5 m, Arten gemäß Artenliste
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
  - 10.1  Retentionsraum zur Niederschlagswasserrückhaltung
13. 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)
  - 13.1  zu pflanzender Laubbaum - in öffentlicher Grünfläche, Hochstamm 4xv StU 20-25, Arten siehe Artenliste
  - 13.2  zu pflanzender Obstbaum - in öffentlicher Grünfläche, Hochstamm 3 xv StU 16-18, Arten siehe Artenliste
15. sonstige Planzeichen
  - 15.1 

1	2
3	4

 Nutzungsschablone  
 1. Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse: 1  
 2. maximal zulässige traufseitige Wandhöhe: 7,5 m\*  
 3. maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,6  
 4. maximal zulässige Geschossflächenzahl: 0,6  
 \* Bezugshöhe ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Einfahrt in die Seyboldsdorfer Straße in mÜNN
  - 15.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans "KITA Burger Feld Erweiterung"
  - 15.3  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
  - 15.4  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)  
Stellplätze sind außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.
  - 15.5  Anbauverbotszone an der Kreisstraße LA 2 (hier 14 m)
  - 15.6  Sichtflächen gemäß RAS-K-1 bzw. RAS-T 06

# PLANLICHE HINWEISE

- 16.1  Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: digitale Flurkarte, 2018
- 16.2  Vermaßung
- 16.3  Bestandsgebäude im Umfeld
- 16.4  Höhenlinien / Höhenkoten, Bestandsgelände, gemäß Bestandslageplan, Ingenieurbüro Sehlhoff GmbH 19.02.2018, geringfügige Lagegenauigkeit bis zu 5 cm aufgrund Vermessung in Gauss-Krüger-System
- 16.5  Baum im Umfeld
- 16.6  rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplan "KITA Burger Feld", 23.01.2019

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Bebauung
  - 0.1.1 Maß der baulichen Nutzung
    - 0.1.1.1 Im Geltungsbereich ist die Errichtung eines Kindergartens, Kinderkrippe und Kinderhort zulässig.
    - 0.1.1.2 Es gelten die Geschosszahl, die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl der Nutzungsschablone (siehe Ziffer 15.1).
    - 0.1.1.3 Die Fußbodenoberkante der Hauptbaukörper ist entsprechend dem Niveau der Erschließungsflächen (Planzeichen 6.1) mit einer Abweichung von maximal ± 0,50 m herzustellen.
  - 0.1.2 Dachform
    - 0.1.2.1 Als Dachformen sind ein Satteldach oder ein Pultdach, jeweils mit Dachneigungen von 4 bis 20 Grad, und Flachdächer als Gründächer zulässig.
    - 0.1.2.2 Als Dachdeckung sind Metall- oder Blechdächer in gedeckten Farben sowie Dachbegrünungen zu verwenden.
  - 0.1.3 Nebengebäude
    - 0.1.3.1 Nebengebäude (wie z.B. Spielhäuser, Schuppen, Gerätelager) jeweils bis zu 75 m² sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und außerhalb der Bauräume zulässig.
  - 0.1.4 Einfriedungen
    - 0.1.4.1 Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig, als beplanzter Maschendrahtzaun, Zaun mit Holzbeplankung oder Fassadenplatten. Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes. Sockel sind nicht zulässig.
  - 0.1.5 Niederschlagswasser
    - 0.1.5.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und überwiegend auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in einen Regenwasserkanal einzuleiten. Versiegelte Flächen sind zu minimieren.
  - 0.1.6 Geländemodellierung
    - 0.1.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig, ausnahmsweise an der nordostseitigen Stirnseite der Kinderkrippe bis zu 2,0 m. Bezugshöhe ist straßenseitig die Oberkante der Erschließungsstraße, seitlich bzw. rückwärtig die Oberkante des Geländes.
  - 0.1.7 Beläge
    - 0.1.7.1 Sämtliche Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfüge oder Schotterrasen herzustellen.
- 0.2 Grünordnung
  - 0.2.1 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzung wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25cm, an derselben Stelle nach zu pflanzen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Fortsetzung)

- 0.2.2 Für Neu- und Nachpflanzungen sind standortgerechte, weitestgehend heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Ziffer 0.2.4 zu verwenden.
- 0.2.3 Spielhecke: in der mit Planzeichen 9.2 bezeichneten mindestens dreireihigen Gehölzpflanzung aus Heistern und Sträuchern im Dreiecksverband maximal 1,5 x 1,5 m oder enger. Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister, 200/250 cm, zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit mind. 5 % Heistern anzulegen. Innerhalb der Hecke sind maximal fünf Nebengebäude mit einer Grundfläche von jeweils 12 m² zulässig.
- 0.2.4 Die Artenliste für Gehölzpflanzungen ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

# TEXTLICHE HINWEISE

- 0.3.1 Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung
  - 0.3.1.1 Der Ausgleichsbedarf (765 m²) kann im Geltungsbereich nicht gedeckt werden und wird extern geleistet. Es wird eine 638 m² große Teilfläche des städteigenen Grundstücks Fl.Nr. 406, Gemarkung Vilsbiburg, zugeordnet (Ausgangszustand: artenarmes Extensiv-Grünland, G 212). Entwicklungsziel ist extensiv genutztes Grünland (G 221 und G 214 mit Obstbaum- und Strauchheckenpflanzung B 112). Der Anerkennungsfaktor beträgt 1,2. Die Entwicklungsdauer ist mit 20 Jahren festgelegt.
- 0.3.2 Arbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen
  - 0.3.2.1 Bei Erdarbeiten, sowie Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Leitungen und Erdkabeln einzuhalten.
- 0.3.3 Denkmalschutz
  - 0.3.3.1 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) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 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.
- 0.3.4 Gehölzrodung
  - 0.3.4.1 Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- 0.3.5 Erneuerbare Energien
  - 0.3.5.1 Die Nutzung erneuerbarer Energien wie z. B. Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Passivhaus, Erdwärme, etc. wird ausdrücklich begrüßt.
- 0.3.6 Immissionsschutz
  - 0.3.6.1 Die schalltechnische Verträglichkeit in Bezug auf die Nähe zur Seyboldsdorfer Straße ist durch ein schalltechnisches Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Hiervon ist abzuweichen, wenn durch eine kontrollierte Lüftungsanlage in Verbindung mit ausreichend schalldämmten Fenstern und Außentüren eine Ausbildung entsprechend passiver Schallschutzmaßnahmen gegeben ist. Der Betrieb dieser Anlagen muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn dadurch nachweislich die schalltechnischen Anforderungen für schutzwürdige Innenräume eingehalten werden.
  - 0.3.6.2 Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen und Erschütterungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind hinzunehmen.
- 0.3.7 Dachbegrünung
  - 0.3.7.1 Eine Dachbegrünung ist erwünscht.

# VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	25.01.2021
Billigung Vorentwurf	22.03.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	03.05.2021 - 04.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	03.05.2021 - 04.06.2021
Behandlung der Bedenken und Anregungen	05.07.2021
Billigung Entwurf Auslegungsbeschluss	05.07.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	23.07.2021 - 24.08.2021
Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	23.07.2021 - 24.08.2021
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen	20.09.2021
Satzungsbeschluss	20.09.2021

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 21.09.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.

Vilsbiburg, den 22.09.2021 (Ausfertigung)

  
Sibylle Entwistle  
1. Bürgermeisterin

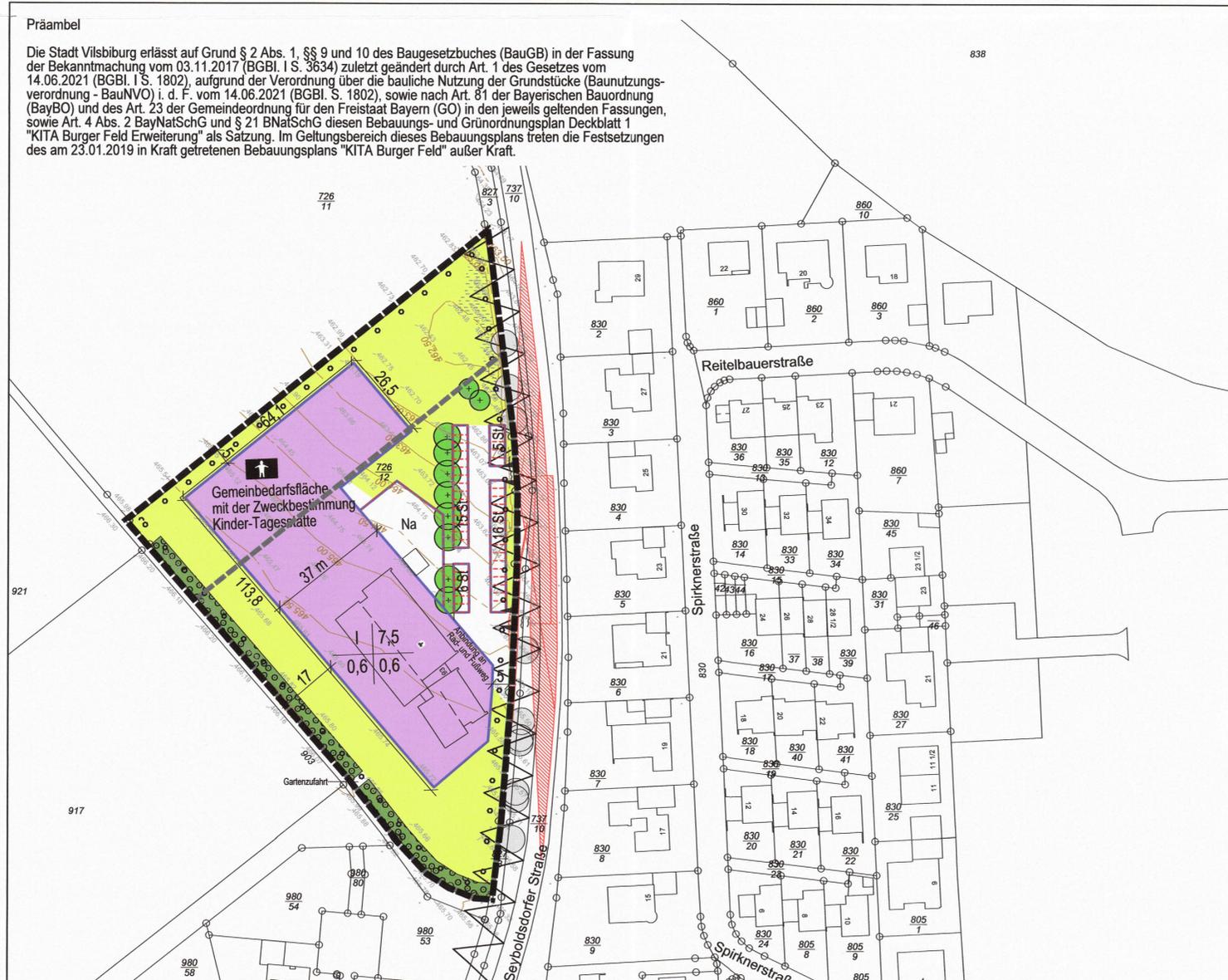
# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Deckblatt 1 "KITA Burger Feld Erweiterung"

STADT VILSBIBURG LANDKREIS LANDSHUT REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

M 1 : 1.000

20. September 2021

Bearbeitung: Linke / Heß



Präambel  
Die Stadt Vilsbiburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (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 Deckblatt 1 "KITA Burger Feld Erweiterung" als Satzung. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 23.01.2019 in Kraft getretenen Bebauungsplans "KITA Burger Feld" außer Kraft.