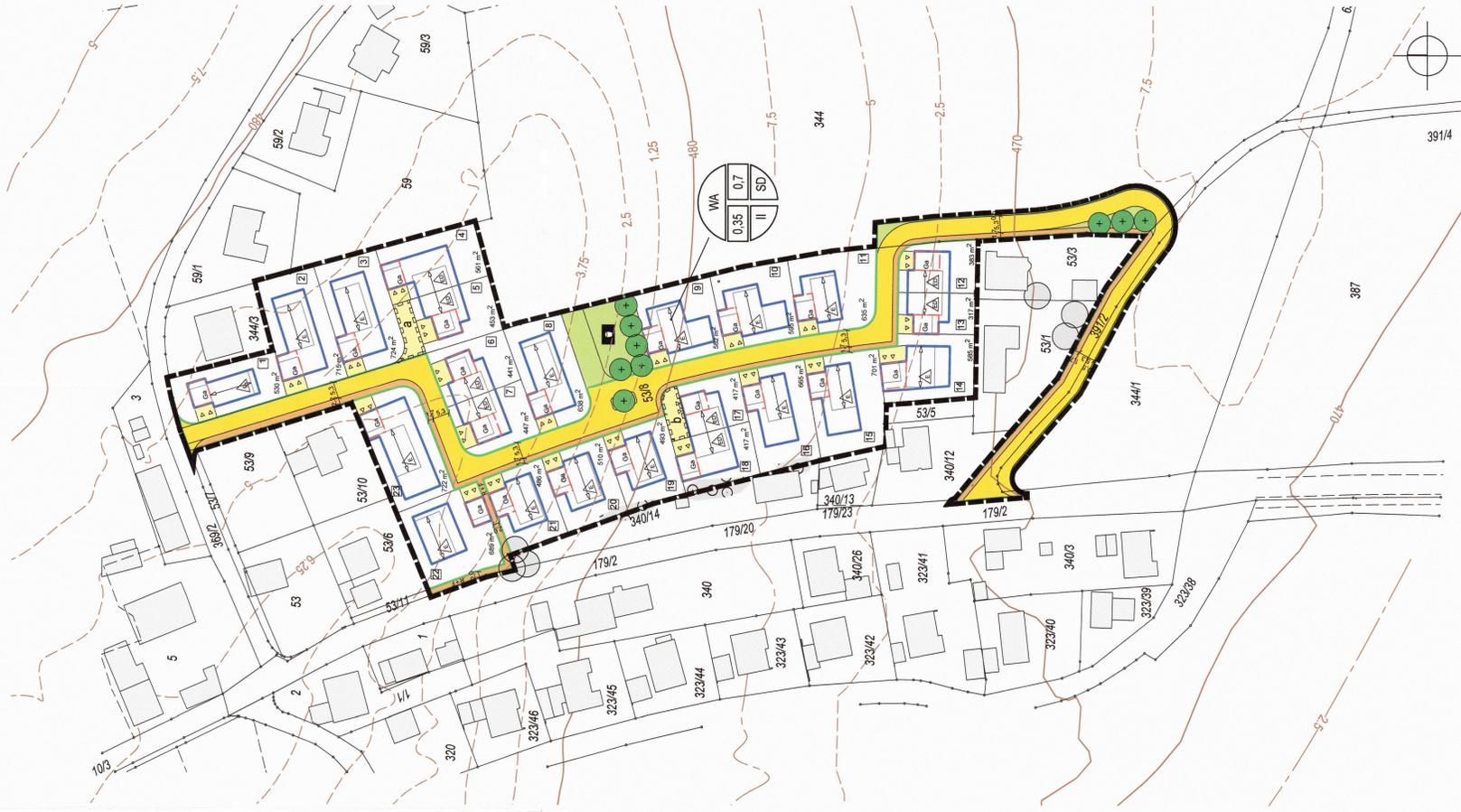


# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET SEYBOLDSORF SÜDOST STADT VILSBIBURG

Praambel

Die Stadt Vilsbiburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und 4 sowie § 9 und § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.07.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 als Satzung.



## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Die Nutzungen gemäß § 4 BauNVO Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind auch nicht ausstrahlungswisensmäßig zulässig
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB § 16 BauNVO) siehe Nutzungsschablonen Ziffer 15.1
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.1 Baugrenze
  - 3.2 Firstrichtung
  - 3.3 Einzelhäuser zulässig
  - 3.4 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1 Straßenverkehrsfläche
  - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3 private Erschließungsfläche - straßenseitig nicht einfriedbar
  - 6.4 Rad- und Fußwege
  - 6.5 Fläche zur Begründung folgender Wege- und Leitungsrechte:
    - a Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht (Hausanschlüsse, Sparten)
    - b zugunsten der Grundstückseigentümer der parzelle 4 (Lasse, Sparten) zugunsten der Grundstückseigentümer der Parzelle 18
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)
  - 9.1 öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
  - 9.2 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz
- 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 Laubbäum (Pflanzqualität H 4xv STU 18 - 20) in öffentlichen Grünflächen
- Sonstige Planzeichen
  - 15.1 Nutzungsschablonen
    - 1. Gebiet mit Nummerierung
    - 2. max. zulässige Grundflächenzahl
    - 3. max. zulässige Geschossflächenzahl
    - 4. Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
    - 5. zulässige Dachform (SD = Satteldach)
  - 15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
  - 15.3 Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen - Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
  - 15.4 Garage

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bebauung
  - 0.1.1 Einfriedungen
  - 0.1.1.1 Art und Ausführung: an den Straßenfronten in den Vorparthenbereichen sind ausschließlich Holzlatenzäune und Metallzäune zulässig. In den seitlichen und rückwärtigen Bereichen sind Holzlatenzäune, Metallzäune und Maschendrahtzäune zulässig. Blickdichte Zäune und Gabionen sind nicht zulässig.
  - 0.1.1.2 Höhe des Zauns: max. 1,20 m (Bezugsgröße ist das natürliche oder durch die öffentliche Erschließung modelliertere Gelände), Hecken bis max. 2 m
  - 0.1.1.3 Sockel: Sockel sind nicht zulässig.
  - 0.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 0.1.2.1 Es gelten die maximal zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl der Nutzungs-schablonen (siehe Ziffer 15.1). Die Wandhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Mauer mit dem Fundament oder des Fundamentabschlusses mit dem Boden. Die maximale zulässige Wandhöhe ist diejenige, die die Mauerlinie (ohne UMN der Fahrbahnmitte im Bereich der Mitte der Garagenzufahrt) folgende Werte:
      - Für die Parzellen 1 bis 3, 9 bis 11, 14 bis 16, 19 bis 21 und 23
        - Hauptyp 1 (E+H): 6,20 m
        - Hauptyp 2 (E+D): 4,80 m
      - Für die Parzelle 8
        - Hauptyp 1 (E+H): 6,70 m
        - Hauptyp 2 (E+D): 5,30 m
      - Für die Parzelle 22
        - Hauptyp 1 (E+H): 7,00 m
        - Hauptyp 2 (E+D): 5,80 m
    - Für die Parzelle 4 bis 7, 12 + 13 und 17 + 18
      - Hauptyp 3 (E+H): 6,20 m
  - Für Garagen und Carports ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Als Höchstmaß für die Wandhöhe von Garagen wird 3,0 m festgelegt.
- 0.1.2.2 Haustypen
  - Hauptyp 1 (E+H): Einzelhaus
  - max. Anzahl der Vollgeschosse: II
  - Wohnneihen: 2 WE
  - Dachform und -neigung: Satteldach 35 - 45°
  - Hauptyp 3 (E+H): Doppelhaus
  - max. Anzahl der Vollgeschosse: II
  - Wohnneihen: 1 WE je Doppelhaushälfte
  - Dachform und -neigung: Satteldach 10 - 25°
- 0.1.3 Dachform
  - Das Dachform sind Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung richtet sich nach dem Hauptyp: 10 - 35°, 35 - 45°, 10 - 25°
  - Die Firstrichtung der Dächer muss parallel zur längeren Gebäudesseite verlaufen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° mit dem Gebäude ist zulässig.
  - Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind als bekiesete oder begrünzte Flachdächer oder Satteldächer auszugestalten. Dachenschnitte sind unzulässig.
  - Dachaufbauten sind zulässig für Hauptyp 2 als Giebel- oder Schlepplaggen. Die Summe der Breite aller Dachaufbauten einer Dachseite darf 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen auch aufgeständert werden. Ihre maximale Neigung darf die für den jeweiligen Hauptyp festgesetzte stielte Dachneigung nicht überschreiten.
  - Zur Dachdeckung sind Ziegel- und Betonsteindeckungen in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig.
- 0.1.4 Bei Balkonen, Laubengängen oder Wintergärten ist ein Dachüberstand von 0,40 m ab Außenkante zulässig.
- 0.1.5 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig bis zu 75 m<sup>2</sup> umbauter Raum je Parzelle. Die Nebenanlagen müssen einen Abstand von 5 m zum Fahrbahndamm einhalten.
- 0.1.6 Stellplätze und Belege
  - Es gilt die Satzung der Stadt Vilsbiburg über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Abkürzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.04.2015.
- 0.1.6.2 Garagenzufahrten, private Erschließungsflächen, Abstellflächen und untergeordnete Verkehrsflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 0.1.7 Dach- und Oberflächenwasser
  - Das Regenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu sammeln und zurückzuführen. Je Bauparzelle ist eine Retentionszisterne mit min. 5 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen nachzuweisen.
- 0.1.8 Ausschüttungen und Abgrabungen
  - Ausschüttungen zum Niveauausgleich des Baugrundes werden auf max. 1,50 m ab natürlichem Gelände beschränkt. Abgrabungen sind bis max. 0,5 m unter natürlichem Gelände zulässig. Bodenlose Schuttmauern dürfen ein Absenken von max. 1,00 m im Grundstückssinneraum zulässig. Die Geländeneigung zu den angrenzenden Grundstücken darf den Verhältnisswert 1:2 (Höhe : Länge) nicht unterschreiten. Geplante und bestehende Geländehöhen sind im Bauantrag zwingend darzustellen.
- 0.2 Grünordnung
  - 0.2.1 Gehölzplantzungen
    - 0.2.1.1 Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzplantzungen unter Ziffer 0.2.3.3 zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.
    - 0.2.1.2 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust der vorgenannten Festsetzungen entsprechend nach zu pflanzen. Sollen Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzplantzungen wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt. Stammumfang mind. 16 - 18 cm, an derselben Stelle nach zu pflanzen.
  - 0.2.2 private Grünflächen
  - 0.2.2.1 Je Parzelle ist mindestens ein Hausbaum als Hochstamm H 3xv SU 16 - 18 zu pflanzen.
  - 0.2.3 Artenliste für Gehölzplantzungen
    - Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

## TEXTLICHE HINWEISE

- 0.3 Externe Ausgleichsflächen
  - Da der Ausgleichsbedarf (5.059 m<sup>2</sup>) im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, wird die Fläche der Ausgleichsflächen auf externen Ausgleichsflächen auf den städtischen Grundstücken Fl.Nr. 300 Tfl. und Fl.Nr. 302 Tfl., jeweils Gemarkung Wöllering, geteilt (Ausgangszustand: Acker bzw. Intensivgrünland). Entwicklungsziel ist eine extensive Grünlandnutzung (G 214) sowie kleinfeldig ein gesäulter Waldrand (B 112). Der Anerkennungsbedarf beträgt 1,0. Die Entwicklungsdauer ist mit 20 Jahren festgelegt.
- 0.4 Landwirtschaft
  - Die planungsmäßige Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist ordnungsgemäß und insoweit hinzunehmen.
- 0.5 Denkmalschutz
  - Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Denkmäler befinden. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landesamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
  - Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern
    - 1) Wer Bodendenkmäler auffindet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu 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 be-freit 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.
  - Erneuerbare Energien
    - Die Nutzung erneuerbarer Energien wird begrüßt.

VERFAHRENSVERMERKE	Datum	Person
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	11.03.2013	Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen
Biligung Vorentwurf	16.01.2017	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	12.04.2017 - 15.05.2017	Satzungsbeschluss
Frühzeitige Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	03.04.2017 - 15.05.2017	Helmut Haider, 1. Bürgermeister
Abwägung der Bedenken und Anregungen, Auslegungsbeschluss	24.07.2017	Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 1.9.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ordentlich bekannt gemacht.
öffentliche Aveslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	28.08.2017 - 25.09.2017	Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.
Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	28.08.2017 - 25.09.2017	Vilsbiburg, den 1.9.2017

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET SEYBOLDSORF SÜDOST STADT VILSBIBURG

M 1 : 1.000  
29. Januar 2018