

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## KEMODEN - OST

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

VILSHEIM  
LANDSHUT  
NIEDERBAYERN

Die Gemeinde Vilsheim erlässt im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Kemoden-Ost“ als **Satzung**.

### § 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom 04.11.2025 einschließlich Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.

### § 2 – Bestandteil der Satzung

Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.

### § 3 – Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	<b>K o m P l a n</b> Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail: info@komplan-landshut.de  Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin F. Bauer
Planungsträger	Gemeinde Vilsheim Schulstraße 5 84186 Vilsheim 
Maßstab	Plandarstellung 1:1.000
Stand	04.11.2025



Bearbeitung	Jan. 2024	AW
Geändert Anlass		
§ 4 Abs. 1 BauGB	Mai 2024	AW
§ 4 Abs. 2 BauGB	Okt. 2025	AW
Projekt Nr.		
21-1365_BBp		

# VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Kemoden - Ost" erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

- 1 **Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeinde Vilsheim hat in der Sitzung vom 27.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Kemoden - Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2 **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.05.2024 hat in der Zeit vom 10.06.2024 bis 10.07.2024 stattgefunden.
- 3 **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.05.2024 hat in der Zeit vom 10.06.2024 bis 10.07.2024 stattgefunden.
- 4 **Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2025 bis 13.10.2025 öffentlich ausgelegt.
- 5 **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Zum Entwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2025 bis 13.10.2025 beteiligt.
- 6 **Satzungsbeschluss**  
Die Gemeinde Vilsheim hat mit Beschluss vom 04.11.2025 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.11.2025 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Vilsheim, den

.....  
Erster Bürgermeister

- 7 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Vilsheim, den

.....  
Erster Bürgermeister

- 8 **Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Vilsheim, den

.....  
Erster Bürgermeister

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 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. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- 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. 0,35	max. 0,5

Hinweis:

Die zulässige Grundfläche kann nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Errichtung von Zubehöranlagen für Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten und Zugängen, um 50 v.H. überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,6.

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

##### 2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

**max. 1 Vollgeschoss zulässig**

Bauweise: Erdgeschoss (E)

Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.

Die Errichtung von Tiefgaragen bzw. Garagen im Kellergeschoss ist unzulässig.

##### 2.2.2 Gebäude

**max. 2 Vollgeschosse zulässig**

- Bauweise:
- Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
  - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

##### 2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m

Gebäude: max. 6,50 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 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planeintrag am Niveau der Erschließungsstraße.

Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

### 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Eine Grenzbebauung ist somit nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) entsprechend den überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für die Hauptnutzungszecke der Wohngebäude und der Garagen, Carports und Nebengebäude sowie in Baugrenzen für Stellplätze und Carports. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu Baugrenzen wird diesbezüglich verwiesen.

##### 4.1 Private Verkehrsflächen

###### 4.1.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

###### 4.1.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

###### 4.1.3 Anzahl der Stellplätze

Es gilt die Satzung über Stellplätze, Garagen und Einfriedungen der Gemeinde Vilsheim in der jeweils gültigen Fassung.

##### 4.2 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO.

#### 5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die Firstrichtung kann um 90 Grad gedreht werden.

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

Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt:

Nutzung	Wohnungen (Whg.)
WA – Parzellen 1-6	max. 2 Whg.

#### 7 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).

Die naturnahen Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Rigolensysteme auszubilden. Ein Überlauf erfolgt in die öffentliche Regenwasserkanalisation.

##### Hinweis:

Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

#### 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

##### 8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

###### 8.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)

Dachneigung: max. 25°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;  
bei PD/ FD auch Metalldeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig;  
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;  
bei FD unzulässig;

Dachaufbauten: unzulässig;

### 8.1.2 Gebäude

Dachform:	Satteldach (SD)
Dachneigung:	bei E+D: 35° - 45° bei E+I: 25° - 35°
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
Dachüberstand:	Ortgang max. 0,60 m und Traufe max. 1,20 m zulässig; Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;
Dachaufbauten:	zulässig als Giebel- oder Schleppgauben;
Zwerchgiebel/ Standgiebel:	zulässig mit max. 1/3 der Gebäudelänge.

### 8.2 Alternative Energien

Bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

### 8.3 Einfriedungen

#### Einfriedungen:

Art und Ausführung:	Holzzäune, Hanichl oder senkrechte Lattung Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwand oder als Mauer ausgeführt werden. Einfriedungen dürfen nicht mit Matten bespannt oder mit Kunststoffplatten oder ähnlichem Material verkleidet werden. Zäune mit Bodenfreiheit mind. 15 cm
Höhe der Einfriedung:	straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Außenbereich: max. 1,00 m ab OK Verkehrsfläche/ Gehweg; bzw. ab natürlichem Gelände, zwischen den Grundstücken max. 2,00 m ab fertigem Gelände; Steingitterkörbe (Gabione) sind nicht zulässig
Sockel:	unzulässig;

### 8.4 Gestaltung des Geländes

#### Abgrabungen/ Aufschüttungen:

Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

#### Stützmauern:

Art und Ausführung:	Beton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern;
Höhe:	max. 1,00 m ab natürlichem Gelände.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sowie zu öffentlichen Grünflächen 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.

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

### 9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Schotterflächen sind unzulässig. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Schottergärten sind nicht zulässig.

### 10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

### 11 PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN

Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.

#### 11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

##### Straßenraum

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

##### Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 13.2 und 13.3 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, im Übergangsbereich

zur freien Landschaft 100 %. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 13.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Es sollen differenzierte Grünräume und Grünstrukturen geschaffen werden.

### 12 PFLEGEARBEITEN

#### 12.1 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. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicherzustellen.

## 12.2 Pflege der Grünflächen

Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die Grünflächen sind ein- bis zweimal im Jahr, je nach Aufwuchsmenge, zu mähen. Der erste Schnitt ist Anfang Juni der zweite Schnitt Mitte September durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

## 13 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

### 13.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Acer platanoides u. Sorten	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und andere heimische, standortgerechte Arten.

### 13.2 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 u. Sorten	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

und andere heimische, standortgerechte Arten.

### 13.3 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea subsp.	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

und andere heimische, standortgerechte Arten.

## 14 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches bereitgestellt. Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches auf Flurnummer 357 (TF), Gemarkung Vilsheim. Die hinsichtlich der Überarbeitung überplanten Ackerflächen werden als öffentlichen Grünflächen und Pflanzflächen mit Pflanzgebot als Ortsrandeingrünung mit einer Fläche von insgesamt 557 m<sup>2</sup> ausgeglichen.

Ausgleichsfläche - Geplante Maßnahmen auf interner Ausgleichsfläche Flurnummer 357 (TF), Gemarkung Vilsheim:

- Pflanzung einer mesophilen Hecke

Es sind Bäume und Sträucher der Artenliste 13.1, 13.2 und 13.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden.

Die detaillierten Ausgleichsflächenpläne sind der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen.

## C) SCHALLSCHUTZ

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### 15 FESTSETZUNGEN FÜR ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Wohngrundrisse sind so anzuordnen, dass sich in den gekennzeichneten Fassaden (**blau**: Erdgeschoss; **rot**: Obergeschoss) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z. B. Fenster) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Immissionsorte im Sinne der TA Lärm) befinden.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn auf Vollzugsebene durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens eines qualifizierten Fachbüros der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet ( $IRW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ ;  $IRW_{WA,Nacht} = 40 \text{ dB(A)}$ ) vor den betroffenen Fenstern (z. B. durch abschirmende bauliche Maßnahmen) eingehalten werden können.



Lageplan mit Darstellung der Fassadenbereiche an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind



# HINWEISE DURCH TEXT

## 1 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Vilsheim zur Verfügung gestellt.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

## 2 BAUGRUND

Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

## 3 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. Es ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschober Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden). Aus der Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deponierung z.B. von fruchtbaren Ackerbodens möglichst vermieden werden. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

## 4 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim 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. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

## 5 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,
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

## 6 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern 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.

## 7 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 (DGUV-V 43) wird verwiesen.

## 8 LEUCHTMITTEL

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

## 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 eine konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut sowie als aufgeständerte Modulkonstruktion. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Warmgewinnung 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 GRUNDWASSERSCHUTZ

Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebsicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Landshut zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

## 11 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei 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 breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. 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. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen).

## **12 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT**

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

## **13 DIN-NORMEN**

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind im Rathaus der Gemeinde Vilsheim während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

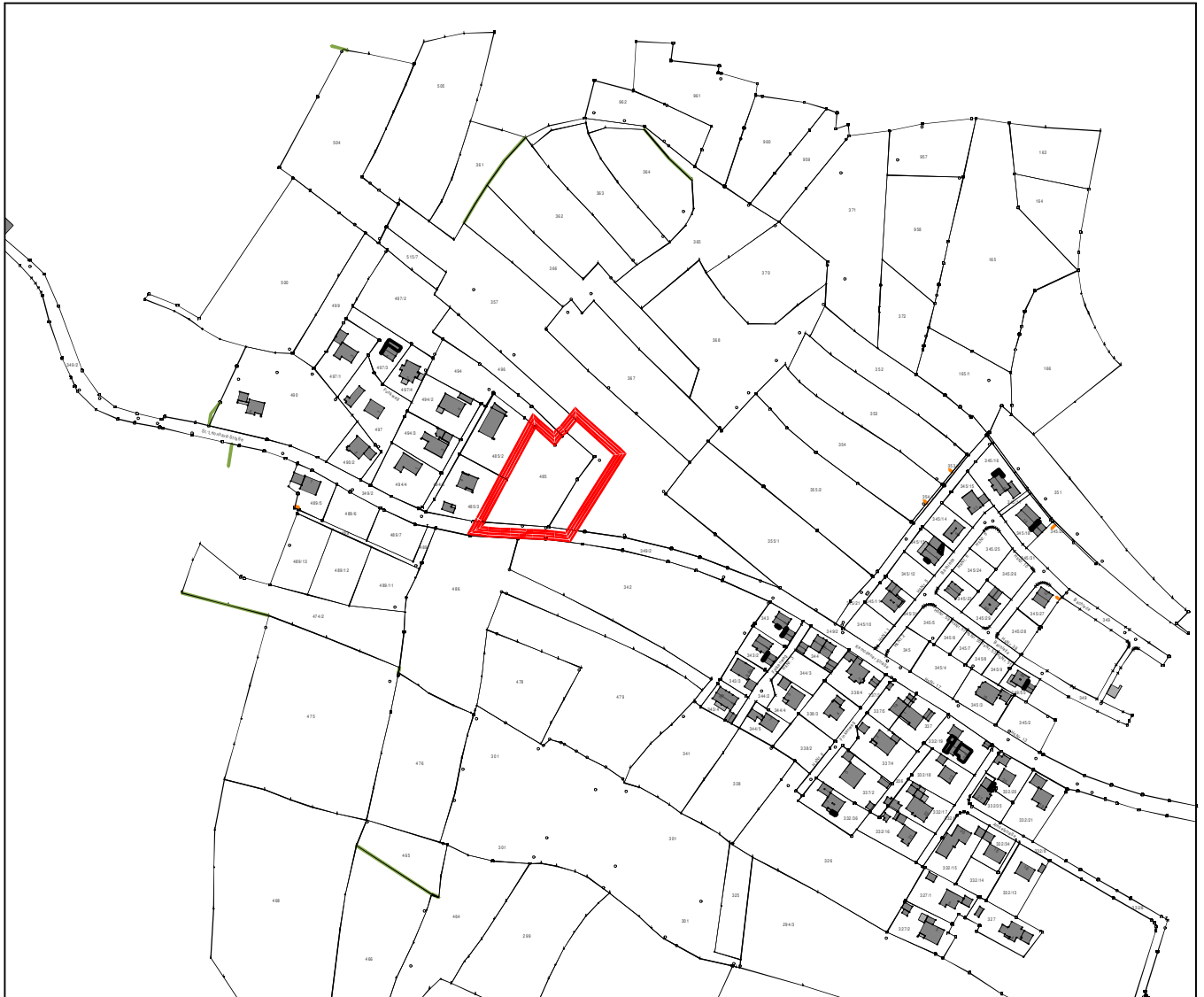
## **14 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 485 sowie 357 (Teilfläche), 349/2 (Teilfläche) der Gemarkung Vilsheim mit einer Fläche von 4.777 m<sup>2</sup>.

## **15 INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

# ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

---



Allgemeines Wohngebiet (s. Ziffer 1.1)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

---

Zahl der Vollgeschosse



max. 1 Vollgeschoss zulässig



max. 2 Vollgeschosse zulässig

Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

---



Baugrenze: Baugrenze für Wohngebäude sowie Garagen, Carports und Nebengebäude. Eine Überschreitung dieser Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile in Form von Wintergärten, Terrassen und Balkone einschließlich deren Überdachungen sowie für Eingangsüberdachungen, werden bis zu einer Tiefe von 2,50 m für zulässig erklärt. Hierfür ist die Beantragung einer Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich und kann nicht auf dem Wege der Genehmigungsfreistellung erwirkt werden.



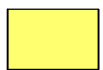
Baugrenzen für private Stellplätze und Carports



nur Einzelhäuser zulässig

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

---



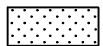
Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Haupteinfahrt



Öffentlicher Radweg



Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsflächen  
zur Erschließung der Bauparzellen



Einfahrt Garagen/ Carports



Wirtschaftsweg



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 fest 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 auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

#### Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

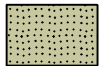
---



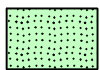
Fläche für Trafostation

#### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

---



Öffentliche Grünfläche  
zur Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot



Öffentliche Grünfläche  
Straßenbegleitgrün

#### Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

---



Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft,  
ökologische Ausgleichsfläche, Planung



Einzelgehölz – Planung



Einzelbaum – Planung



Baum- / Strauchpflanzung – Planung

#### Sonstige Planzeichen

---

GA/CP Garagen/ Carports/ Nebengebäude

ST/CP Stellplätze/ Carports



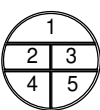
Firstrichtung



Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.4)  
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.



Müllsammelstelle



Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossflächenzahl (GFZ)
4. Dachform (DF)/ Dachneigung (DN)
5. Wandhöhe (WH)

# HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

586 Flurnummer

—■— Flurstücksgrenze mit Grenzstein

— — — Grundstücksgrenze – geplant

2 Parzellennummer (Beispiel)

657 m<sup>2</sup> Parzellengröße (Beispiel)



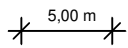
Bebauung – bestehend



Bebauung Hauptnutzung - geplant (Vorschlag)



Bebauung Garagen/ Carports/ Nebengebäude – geplant (Vorschlag)



Vermaßung (Beispiel)



341.00

Bestandshöhen (Nicht zur Maßentnahme geeignet)



# LAGEPLAN M 1 : 1.000

