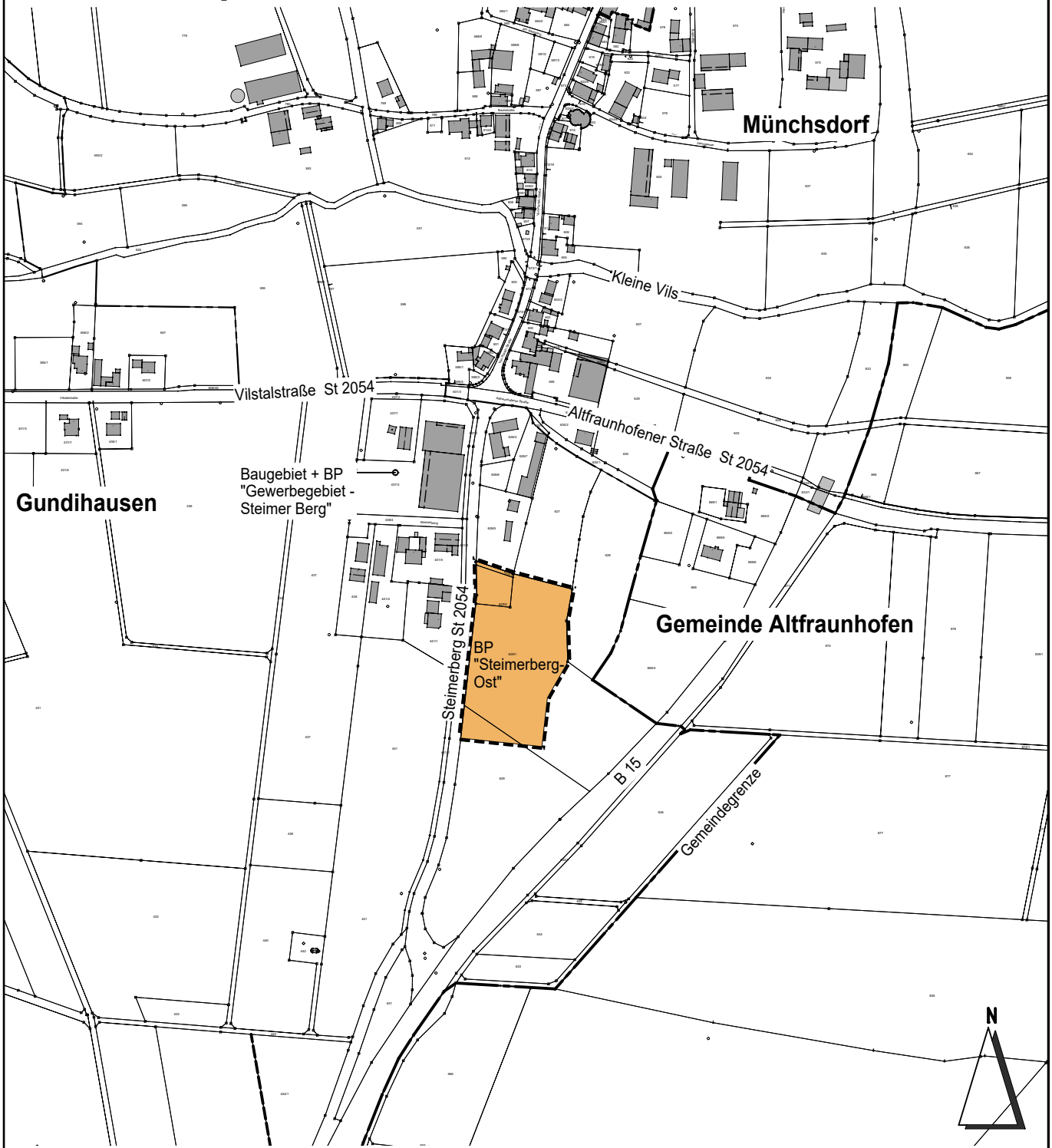
Gemeinde Vilsheim - Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern
Bebauungsplan "Steimerberg-Ost"

Mit integriertem Grünordnungsplan

Übersichtsplan M 1:5.000

Vorentwurf vom 27.10.2026



Als Planunterlage wurde die Digitale Flurkarte der Gemeinde Vilsheim von 2025 verwendet.
Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".

Die Gemeinde Vilsheim
erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2026 (GVBl. S. 374) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) der Planzeichenverordnung - PlanZV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75),
diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Satzung

		Seite:
Inhalt:	A. Planzeichnung M 1: 1.000	3
	B. Festsetzungen durch Planzeichen	4
	C. Hinweise durch Planzeichen	6
	D. Festsetzungen duch Text	7
	E. Hinweise durch Text	11
	F. Verfahrensvermerke	13
Anhang:	Begründung mit Umweltbericht	

Planungsstand: Vorentwurf: 27.10.2026

Planverfasser:

Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft

E G L

Neustadt 452
84028 Landshut
+49 (0)871 92393-0
landshut@egl-plan.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
STADTPLANERIN
BY AK
41 793

.....

Tatjana Kröppel
Stadtplanerin
Landschaftsarchitektin

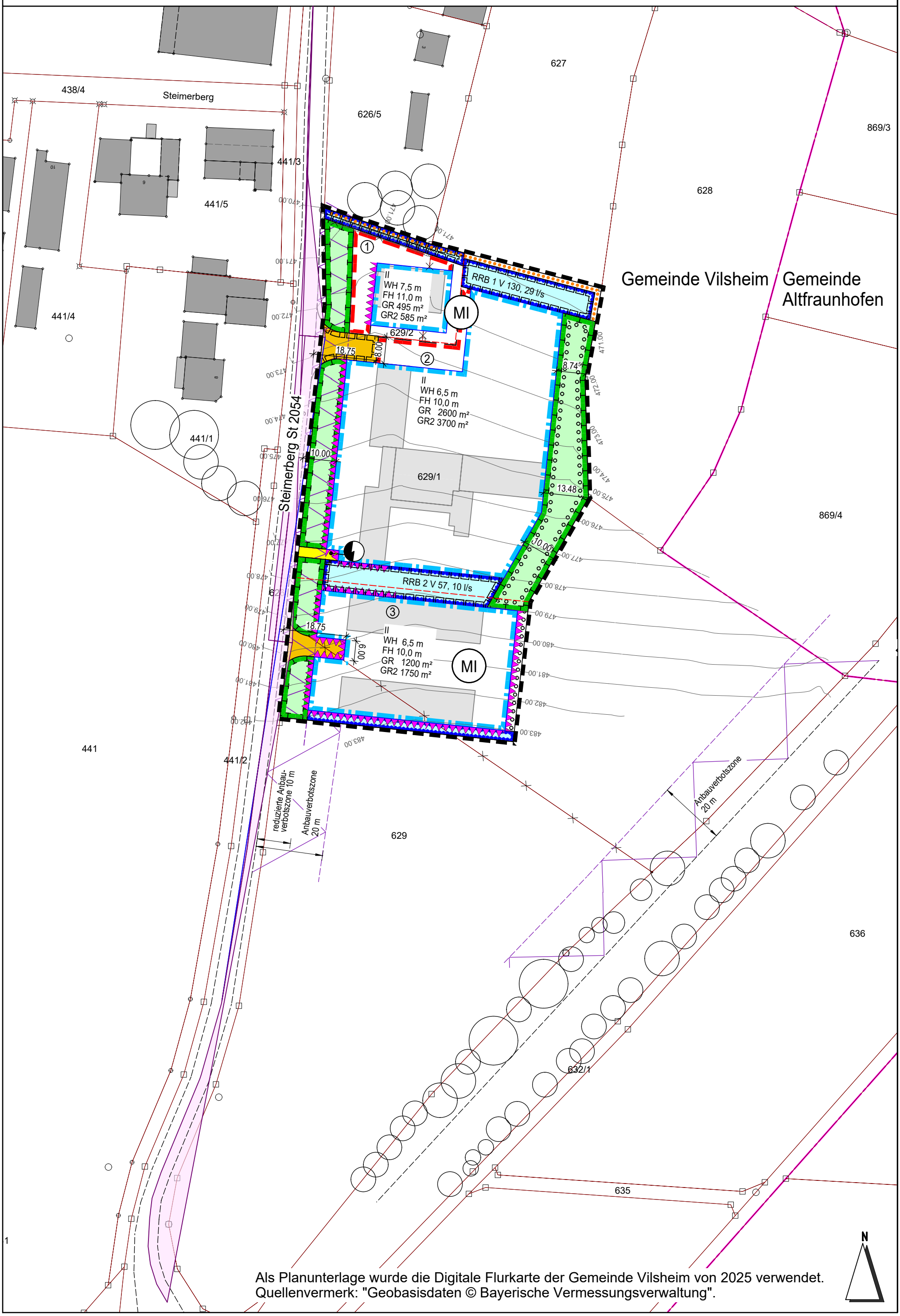
Gemeinde Vilsheim:

Schulstraße 5
84186 Vilsheim

.....

1. Bürgermeister Martin Angstl

A. Planzeichnung "Steimerberg-Ost" M 1:1.000 Vorentwurf vom 27.10.2026



Als Planunterlage wurde die Digitale Flurkarte der Gemeinde Vilsheim von 2025 verwendet.
Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1. Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)

B.1.1 

Mischgebiet nach § 6 BauNVO,
Einschränkungen gemäß textlichen Festsetzungen Punkt D.1

B.2. Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18, 19 BauNVO)

B.2.1	II	Maximal zulässige Zahl der Geschosse: Zwei
B.2.2	WH 6,5 m	Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, hier z.B. 6,5 m; gemessen zwischen Oberkante Fahrbahn St 2054, in der Lotlinie von der Gebäudemitte aus zu der Fahrbahnkante, und dem Schnittpunkt Oberkante Dachaussenhaut mit der Außenwand
B.2.3	FH 11,0 m	Maximal zulässige Firsthöhe, hier z.B. 11,0 m; (gleichbedeutend mit dem höchsten Punkt des Gebäudes), gemessen über der Oberkante Fahrbahn St 2054, in der Lotlinie von der Gebäudemitte aus zu der Fahrbahnkante
B.2.4	GR 495 m²	max. zulässige Grundfläche in m² gemäß § 19 BauNVO, z.B. hier 495 m²
B.2.5	GR2 585 m²	max. zulässige überbaubare Gesamtgrundfläche in m² gemäß § 19 BauNVO pro Parzelle, inkl. der zulässigen Überschreitungen durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, z.B. hier 585 m².

B.3. Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

B.3.1

Baugrenze

B.3.2

Baugrenze für Lagerflächen, Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

B.4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

B.4.1 

Private Straßenverkehrsfläche

B.4.2

Straßenbegrenzungslinie

B.5. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

B.5.1 

Flächen für Versorgungsanlagen

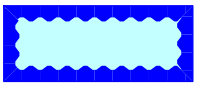
B.5.2 

Elektrizität

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.6. Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

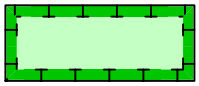
B.6.1  Flächen für den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses, hier Regenrückhaltebecken

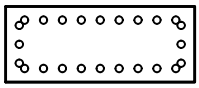
B.6.2 RRB 1 V 130, 29 l/s — Sammelbecken für unbelastetes Oberflächenwasser zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit Nummer, unter Angabe des Mindestvolumens in Kubikmetern (z.B. V 130 = 130 m³) und des maximalen Drosselabflusses (z.B. 29 l/s)

B.6.3  Flächen für den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses, hier Mulde zum Schutz vor Starkregen

B.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwiclung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

B.6.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen

B.6.2  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B.7 Sonstige Planzeichen

B.7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

B.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten angrenzender Parzelle

B.7.3 ① Geplante Parzellennummer, hier z.B. Parzelle Nummer 1

B.7.4 Geplante Parzellengrenze

B.7.5 Erdwall mind. 50 cm hoch

B.8. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

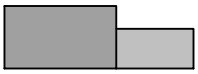
B.8.1  Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier maßgebend von Überschreitungen durch den Verkehrslärm betroffene Bereiche i.V.m. D.9.1 bis D.9.3

C. Hinweise durch Planzeichen

C.1 Kartenzeichen für die Flurkarten:

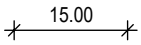
C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

C.1.2 629/1 Flurstücks-Nummern

C.1.3  Vorhandene Haupt- und Nebengebäude

C.1.3 Gemeindegrenze

C.2 Kennzeichnungen:

C.2.1 

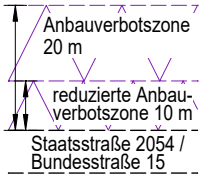
Maßzahlen (in Meter)

C.2.2 

Bestehende Höhenschichtlinien (nachrichtliche Übernahme, Vermessungsbüro Held vom März 2025)

C.2.3  Aufzulösende Grundstücksgrenze

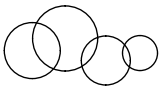
C.2.4 Vorgeschlagene, neu zu vermessende Grundstücksteilung

C.2.5 

Anbauverbotszone (gem. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG):
St 2054, B15: 20 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand;
im Geltungsbereich:
reduzierte Anbauverbotszone (in Abstimmung mit Staatlichem Bauamt):
Mindestabstand vom befestigten Fahrbahnrand der St 2054: 10 m.

C.2.6 Fahrbahnkante St 2054 gem. Bestandsvermessung, B 15 gem. Luftbild

C.2.7  Sichtfelder (Schenkellänge 3 m und 70 m bzw. 200 m)

C.2.8  Bestehendes Gehölz,
außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

C.2.9  Geplantes Gebäude

D. Festsetzungen durch Text

D.1 Art der baulichen Nutzung

D.1.1 Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes werden als "Mischgebiet (MI)" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

D.1.2 Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden von den in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zugelassen.

D.1.3 Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind generell nicht zulässig.

D.2 Bauweise, Grenzabstände, Hausformen

D.2.1 Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

D.2.2 Die Tiefe der Abstandsflächen bestimmt sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

D.2.3 Es sind nur Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

D.3 Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung

D.3.1 Dachform: Flachdach, Satteldach, Walmdach, Sheddach, Pultdach

D.3.2 Dachneigung: 0° bis 25 °

D.3.3 Werbeanlagen: Werbeanlagen als Eigenwerbung sind nur am Ort der Leistung (Gebäude einschließlich dazugehöriges Grundstück) und bis zu einer maximalen Flächengröße von 3 m² zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf maximal die Traufhöhe des Gebäudes erreichen. Überdachreklamen sind unzulässig. Als Werbeanlagen sind nur angestrahlte, nicht selbst leuchtende Einrichtungen zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen sind so zu errichten, dass durch sie Verkehrsteilnehmer auf der St 2054 und auf der B 15 nicht geblendet bzw. irritiert werden.

D.4 Starkregenangepasste Bauweise

D.4.1 Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen sind die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau gebaut werden. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.

D.5 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

D.5.1 Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Bayerischen Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.

D. Festsetzungen durch Text

D.6 Sichtflächen

D.6.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichne-ten 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.

D.7 Geländemodellierungen

D.7.1 Die zum Anschluss an das vorhandene Gelände notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis zu maximal 180 cm Höhe zulässig. Dies gilt nicht für die Flächen für den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses.

D.8 Grünordnung

D.8.1 Je angefangene 1000 m² privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit der Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 18-20 cm, zu pflanzen.

D.8.2 Ausgleichsflächen (i.V.m. Planzeichen B.6.1)

D.8.2.1 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (i.V.m. Planzeichen B.6.2) ist eine zusammenhängende Anpflanzung zur Ortsrandeingrünung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Obstgehölze sind ebenfalls zulässig. Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte:
Bäume als Heister, Höhe mind. 200-250cm, oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU mind. 14/16, mind. 1 Stück Heister oder Hochstamm / 50 m² Pflanzfläche, Sträucher als verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm. Pflanzraster 1,5 x 1,5m, Reihen versetzt angeordnet. Die Anpflanzung ist mit einem Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen und bei Bedarf auszumähen.
Die gesetzlichen Grenzabstände v.a. gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten: bei Gehölzen mit der Endwuchshöhe größer als 2 Meter ist ein Grenzabstand von mind.4 Metern, bei Obstbäumen ein Grenzabstand von mind. 2 Metern einzuhalten (Art. 47 bis 50 AGBGB).

D.8.2.2 In den Ausgleichsflächen - Planzeichen B.6.1, welche nicht mit dem Planzeichen B.6.2 gekennzeichnet sind, ist ein extensives Grünland mit dem Ziel Glatthaferwiese (BNT 214) zu entwickeln. Als Entwicklungsmaßnahme wird die Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (HU) oder ein geeignetes Naturgemisch aus dem Gemeindegebiet Vilsheim festgesetzt.
Folgende Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:
- zweimalige Mahd im Jahr, ab dem zehnten Jahr ein- bis zweimalige Mahd im Jahr. Es müssen insektenschonende Mähverfahren (z.B. Balkenmäher, keine Rotationsmäher, keinesfalls Schlegelmulcher) angewendet werden.
- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Verzicht auf jegliche Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Aufkommende invasive Neophyten sind mit geeigneten Maßnahmen umgehend zu bekämpfen.

D. Festsetzungen durch Text

D.8.3 Weitere Pflanzflächen (i.V.m. Planzeichen B.6.2)

In der Fläche zum Anpflanzen (i.V.m. Planzeichen B.6.2) außerhalb der Ausgleichsflächen (B.6.1) ist eine zusammenhängende Anpflanzung zur Ortsrandeingrünung mit standortgerechten heimischen Sträuchern festgesetzt.
Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte:
Sträucher als verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm. Pflanzabstand 1,5m.
Die Anpflanzung ist mit einem Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen und bei Bedarf auszumähen.
Die gesetzlichen Grenzabstände v.a. gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten: bei Gehölzen mit einer maximalen Endwuchshöhe von 2 Metern und bei Obstgehölzen ist ein Grenzabstand von mind. 2 Metern einzuhalten (Art. 47 bis 50 AGBGB).
Gehölze mit einer Endwuchshöhe über 2 Meter sind nur zulässig, wenn die Anpflanzung um 2 m nach Westen versetzt wird, um den erforderlichen Abstand zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

D.8.4 Bei allen Einfriedungen muß zwischen Geländeoberfläche und Zaun ein Abstand von mind. 15 cm eingehalten werden, um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen. Es sind nur sockellose Einfriedungen zulässig.

D.9 Immissionsschutz

D.9.1 Aufgrund der vorbeiführenden Bundesstraße B 15 und der Straße Steimerberg ist eine grundrissorientierte Planung notwendig. An lärmexponierten Fassadenbereichen, an denen es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Beurteilungspegel < 60 dB(A) im Tagzeitraum bzw. < 50 dB(A) im Nachtzeitraum) kommen kann, ist die Anordnung schützenswerter Räume zu vermeiden. Sollte aus planerischen Gründen eine grundrissorientierende Planung nicht möglich sein, so wird der Einbau geeigneter Schallschutzfenster und die erhöhte Dämmung der Außenbauteile notwendig. Schlaf- und Ruheräume, die von Orientierungswertüberschreitungen betroffen sind, sind zusätzlich mit schallgedämmten Belüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Wohnungsgrundrisse so gestaltet werden, dass die Belüftung über ein Fenster an einer ruhigeren Fassadenseite sichergestellt ist.

D.9.2 Die Einhaltung eines gesamten erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile innerhalb des Plangebiets von 30 bis 39 dB(A) für Büroräume und von 35 bis 45 dB(A) für Wohnungen wird festgesetzt.
Die Mindestanforderungen an die Fassaden sind in den nachfolgenden Tabellen festgesetzt (entsprechend Kapitel 10 und Anlagen 6 und 7 des Schallgutachtens der IFB Eigenschenk GmbH mit der Auftrags-Nr. 2025-111487-01-1-Reva). Gemäß DIN 4109-2:2018-01 kann an der den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Fassadenseite bei offener Bebauung der Außenlärmpegel um 5 dB abgemindert werden. Mindestens einzuhalten ist jedoch weiterhin ein R'w,ges = 30 dB. Der Nachweis der Luftschalldämmung ist gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen für die Parzellen zu erbringen.

Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges [dB(A)] je Parzelle (Planzeichen B.7.3) und Himmelsrichtung (N=Norden, O=Osten, S=Süden, W=Westen) in 2,0/5,0/8,0 m über Geländeoberkante:

Parzelle 1

Wohnungen		**Büroräume**
Tagaufent-haltsräume	Schlafräume	
N: 36/37/37	N: 36/37/37	N: 31/32/32
O: 36/36/36	O: 36/36/36	O: 31/31/31
S: 37/37/37	S: 37/37/37	S: 32/32/32
W: 37/37/37	W: 37/37/37	W: 32/32/32

Parzelle 2

Wohnungen		**Büroräume**
Tagaufent-haltsräume	Schlafräume	
N: 37/38/38	N: 37/38/38	N: 32/33/33
O: 37/37/37	O: 36/37/37	O: 32/32/32
S: 39/41/41	S: 40/41/41	S: 34/36/36
W: 42/42/42	W: 42/43/43	W: 37/37/37

Parzelle 3

Wohnungen		Büroräume
Tagaufent-haltsräume	Schlafräume	
N: 41/42/43	N: 42/43/43	N: 36/37/38
O: 37/38/38	O: 37/38/39	O: 32/33/33
S: 43/43/43	S: 43/44/44	S: 38/38/38
W: 44/44/44	W: 44/44/44	W: 39/39/39

D.9.3 Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Wenn die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt nach Süden, in Verlängerung der Südgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch das Staatliche Bauamt Landshut versetzt wird, gelten die Absätze 1 und 2 der Festsetzung D.9.2 mit den nachfolgenden (geänderten) Tabellen zum Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges [dB(A)] je Parzelle (Planzeichen B.7.3) und Himmelsrichtung (N=Norden, O=Osten, S=Süden, W=Westen) in 2,0/5,0/8,0 m über Geländeoberkante:

Parzelle 1

Wohnungen		Büroräume
Tagaufent-haltsräume	Schlafräume	
N: 36/36/37	N: 36/36/37	N: 31/31/32
O: 35/36/36	O: 35/36/36	O: 30/31/31
S: 36/36/37	S: 36/36/37	S: 31/31/32
W: 36/37/37	W: 36/37/37	W: 31/32/32

Parzelle 2

Wohnungen		Büroräume
Tagaufent-haltsräume	Schlafräume	
N: 36/37/37	N: 36/37/37	N: 31/32/32
O: 36/36/37	O: 36/36/37	O: 31/31/32
S: 37/37/38	S: 37/37/38	S: 32/32/33
W: 38/38/38	W: 38/38/38	W: 33/33/33

Parzelle 3

Wohnungen		Büroräume
Tagaufent-haltsräume	Schlafräume	
N: 37/38/38	N: 37/38/38	N: 32/33/33
O: 37/37/38	O: 37/37/38	O: 32/32/33
S: 38/40/40	S: 39/40/41	S: 33/35/35
W: 39/40/41	W: 40/41/41	W: 34/35/36

E. Hinweise durch Text

E.1 Immissionsschutz

E.1.1 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis und im Rahmen der Ortsüblichkeit gestattet. Es ist mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus dieser Nutzung und dem landwirtschaftlichen Verkehr, besonders zu Erntezeiten, auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen oder in den Abendstunden zu rechnen.

E.1.2 Bei der Auslegung der Außenbauteile (Festsetzungen D.9.2 und D.9.3) sollten die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gegenüber den Mindestanforderungen leicht erhöht werden, um geringfügigen Ungenauigkeiten in der Ausführung entgegenzuwirken.

E.2 Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 BayDSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.

E.3 Umweltbericht und Ausgleichsflächennachweis

Die für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsfläche wird innerhalb (vgl. Ziffer B.6.1 der Festsetzungen durch Planzeichen) des Bebauungsplanes nachgewiesen.
Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes, und der genaue Nachweis mit den Aufwertungsmaßnahmen erfolgen im Kapitel 5.2 des "Umweltberichts", gesonderter Teil der Begründung.
Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

E.4 Niederschlags- und Oberflächenwasser

E.4.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

E.4.2 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B: Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.

E.4.3 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.
Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.

E.4.4 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und v.a. Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen und die Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu sichern. (z.B. weiße Wanne)

E.4.5 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftreffenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B.Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

E.4.6 Für die Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sind insbesondere DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu beachten. Für die festgesetzten Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses und deren Ableitung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

E. Hinweise durch Text

E.4.7 Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Durch die geplante Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen.

E.5 Bodenverunreinigungen und Altlasten

Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Landshut unverzüglich zu informieren.

E.6 Sichtflächen

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. Ebensowenig 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.

E.7 Lichtverschmutzung

Da sich das Plangebiet am Ortsrand befindet, sollte die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich gestaltet sein und auf das notwendige Maß zu reduziert werden. Hierfür eignen sich voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin. Es sollen keine flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen verwendet werden. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte“ Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Auf den "Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung" wird verwiesen.

E.8 Belange der Feuerwehr

E.8.1 Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Hierzu ist es aber erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).

E.8.2 Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Wenn der Abstand der Gebäudeteile von den öffentlichen Verkehrsflächen 50 m überschreitet, sind auf dem Baugrundstück Flächen für die Feuerwehr nachzuweisen.

E.9 Zugänglichkeit von Normen und Vorschriften

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Vilsheim, Schulstraße 5, 84186 Vilsheim, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind außerdem bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

F. Verfahrensvermerke

F.1 **Aufstellungsbeschuss (§ 2 Abs.1 BauGB)**

Der Gemeinderat Vilsheim hat in der Sitzung vom 04.02.2025 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Steimerberg-Ost" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2025 ortsüblich bekannt gemacht.

F.2 **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.10.2026 hat in der Zeit vom .....2026 bis .....2026 stattgefunden.

F.3 **Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.10.2026 hat in der Zeit vom .....2026 bis .....2026 stattgefunden.

F.4 **Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2026 bis .....2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten - Papierfassungen im Rathaus Zimmer ....., Schulstraße 5, 84186 Vilsheim während der üblichen Öffnungszeiten bereitgestellt.

F.5 **Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2026 bis .....2026 beteiligt.

F.6 **Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .....2026 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2026 als Satzung beschlossen

Vilsheim, den .....

.....
1. Bürgermeister Martin Angstl

F.7 **Ausfertigung**

Vilsheim, den .....

.....
1. Bürgermeister Martin Angstl

F.8 **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Vilsheim, den .....

.....
1. Bürgermeister Martin Angstl