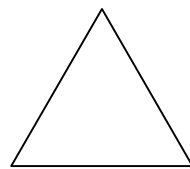


Bebauungsplandeckblatt Nr. 6 Vilsheim - Nord

Gemeinde:
Landkreis:
Reg.-Bezirk:

Vilsheim
Landshut
Niederbayern



Norden
1:1000

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Vilsheim erlässt auf Grund
des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz v. 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m. W. v. 23.07.2021,
sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588),
zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I),
zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.06.2021
dieses Bebauungsplandeckblatt als SATZUNG.

PLANTEAM

■ Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723
mail@ib-plantteam.de - www.ib-plantteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEOINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 19. Oktober 2021

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

Vorentwurf: 25.05.2021
Entwurf: 19.10.2021

Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: B 2021-3430/Entwurf

BEBAUUNGSPLAN

MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 6



ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 6 M 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE

0.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0.1.2. abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO:
Garagen und Carports dürfen innerhalb der dafür vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen bis an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

0.3. GESTALTUNG DES GELÄNDES

0.3.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Zulässig sind Geländeanschüttungen und -abgrabungen bis zu 150 cm. Zu den Straßenseiten im Osten (Landshuter Straße) und Norden (Rosenstraße) sind Anschüttungen bis max. 50 cm zulässig.

0.3.2. Zu Fl.-Nr. 128 südlich des Geltungsbereichs sind bis zu einem Grenzabstand von 3,0 m Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. (Planzeichen 15.9.)

0.5. EINFRIEDUNGEN

Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

0.5.1. Art: Holzzäune mit senkrechter Lattung (Holzlatten- oder Hanichelzaun) oder Meta (z. B. Doppelstabmattenzaun); zwischen den Grundstücken sind auch Zäune aus Maschendraht zulässig;
Laubholzhecken zulässig, Nadelholzhecken unzulässig

0.5.2. Höhe: straßenseitige Begrenzung:
Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante mindestens 1,0 m, höchstens 1,20 m.
seitliche und rückwärtige Begrenzung:

0.5.3. Sockel und Mauern: Unzulässig. Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,50 m zulässig.

0.6. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.6.1. Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach mit Dachneigung (15° - 30°), Pultdach (5° - 15°)

0.6.2. Zusammengebaute Garagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung der nachbarlichen Planung anzugleichen.

0.6.3. Die max. zulässige straßenseitige Wandhöhe für Garagen und Carports beträgt 2,9 m bezogen auf OK Privatweg in der Mitte des Zufahrtbereichs.

0.6.4. Garagenvorplätze und -zufahrten bzw. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

0.7. GEBÄUDE

0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.3.
Zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und Obergeschoß, Dachgeschoß kein Vollgeschoß

Dachform:	Walmdach
Dachneigung:	20°
Dachdeckung:	Zulässig sind nur Ziegel (Beton oder Ton), Farbe ziegelrot
Dachgauben:	unzulässig.
Dachüberstände bei	
- Ortgang:	max. 1,0 m (bei Balkon bis max. 1,50 m) zulässig;
- Traufe:	max. 1,0 m zulässig;
Wandhöhe:	max. 6,20 m ab OK RFB EG geplant

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.7.2. Höhenbezugspunkt OK RFB EG
Die maximale Höhe des Rohfussbodens im Erdgeschoss (OK RFB EG max) wird festgesetzt als Höhe des Schnittpunktes des Privatwegs mit der Grenze zwischen den jeweiligen Doppelhaushälften. Der Privatweg ist zwischen den Anschlüssen an der Rosenstraße im Norden und dem Lilienweg im Süden in einem gleichmäßigen dem Gelände angepassten Gefälle nach unten zu führen.
- 0.7.3. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Firstrichtung der Doppelhaushälften sind einheitlich auszubilden.
- 0.7.4. Terrassenüberdachungen aus Glas sind als Pultdächer (5° - 15°) bis zu einer Tiefe von 4,0 m ab Außenkante Gebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit die Abstandsflächenregelungen nach BayBO eingehalten werden.

0.9. GRÜNORDNUNG

- 0.9.2.2. Einzelbäume
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Fagus silvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Papulus tremula | Zitterpappel |
| Quercus robur | Stieleiche |

- 0.9.2.3. Kleinbäume
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Campinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Alle Obst- und Nussbäume

0.9.5. Privates Grün

- 0.9.5.1. Je Doppelhaushälften-Grundstück ist mind. ein Hausbaum aus Pkt. 0.9.2.2. und 0.9.2.3. zu pflanzen. Entlang der Grundstücksgrenzen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen und Gemeinschaftsflächen orientiert sind, dürfen keine Nadelholzhecken gepflanzt werden.

0.10. ZAHL DER WOHNHEITEN

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude (Doppelhaus) sind maximal 2 WE zulässig. (1 WE pro Doppelhaushälfte)

0.11. STELLPLATZBEDARF

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen.

0.12. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind anzuwenden.

TEXTLICHE HINWEISE

A. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Art. 8 DSchG

Auffinden von Bodendenkmälern

1) ¹ Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ² 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. ³ Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴ 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.

B. Hinweise Telekom

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe hier u. a. Abschnitt 6- zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

C. Hinweise Landratsamt Landshut - Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund evtl. zukünftigen höheren Verkehrsaufkommen auf der östlichen Straße "Aster Straße / Landshuter Straße", höhere Lärmimmissionen in den östlichen Gebäudebereichen möglich sind. Daher wird seitens des Immissionsschutzes empfohlen, mögliche Immissionsorte (v.a. Schlafräume) zur straßenabgewandten Seite zu planen.

Derzeit werden die zulässigen Immissionsrichtwerte an der östlichen Seite eingehalten.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

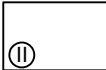
1.1. Wohnbauflächen

1.1.3.  Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Zahl der Vollgeschosse

2.1.3.  Zwingend zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)
GRZ = 0,4 GFZ = 0,6

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.2.  nur Doppelhäuser zulässig

3.4.  Baulinie


3.5.1.  Baugrenze

3.5.2.  Baugrenze für Garagen, Carports und Stellplätze

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.3.  Straßenbegrenzungslinie

6.7.  Privatweg

6.8.  Fußweg privat


9. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1.  Private Grünfläche, von Bebauung freizuhalten

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

13.4.  Zu pflanzender Laubbaum aus Punkt 0.9.2.2. und 0.9.2.3. innerhalb privater Grünflächen, in der Lage veränderbar

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.2.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.3.  Garagenzufahrt

15.4.  Firstrichtung

15.9.  Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig

15.15.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplandeckblatts (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN

16.1. 127 Flurstücksnummer

16.2.   Grenzstein

16.3.  Flurstücksgrenze

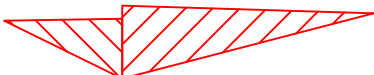
16.4.  Gebäude, Nebengebäude Bestand
(mit Eintragung Hausnummer)

17. VERSCHIEDENES

17.1.  Grundstücksnummerierung

17.2.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

17.3.  Höhenschichtlinien (0.50m Abstand)

17.4.  Sichtdreieck

Alle nicht angesprochenen textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Vilsheim-Nord‘ behalten ihre Gültigkeit.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Vilsheim hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Vilsheim-Nord“ durch Deckblatt 6 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

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

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

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

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

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

5. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. SATZUNG

Die Gemeinde Vilsheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung des Bebauungsplans „Vilsheim-Nord“ durch Deckblatt 6 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Vilsheim, den

.....
1. Bürgermeister Spornraft-Penker

7. AUSGEFERTIGT

Vilsheim, den

.....
1. Bürgermeister Spornraft-Penker

8. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplandeckblatt 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. Das Bebauungsplandeckblatt 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.

Vilsheim, den

.....
1. Bürgermeister Spornraft-Penker

BEGRÜNDUNG

1. **ALLGEMEINES**

Der Gemeinderat Vilsheim hat am beschlossen, den Bebauungsplan "Vilsheim-Nord" durch Deckblatt Nr. 6 zu ändern.
2. **HINWEISE ZUR PLANUNG**
 - 2.1. **Bestand**

Der Bebauungsplan „Vilsheim-Nord“ stammt aus dem Jahr 1991 und wurde bisher durch 5 Deckblätter geändert. Die Änderung betrifft die Fl.-Nr. 127 und 127/15 der Gemarkung Vilsheim. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt insgesamt ca. 2444 m² (mit CAD gemessen).
Für den fraglichen Bereich ist eine private Grünfläche festgesetzt sowie im südlichen Teilbereich die Bauparzelle 6 mit Baurecht für ein Einzelhaus in der Bauform I+D. Diese Parzelle 6 ist über die Lilienstraße (mit Wendehammer) von Süden her erschlossen.
 - 2.2. **Hinweise zur Planung**

Geplant werden im Änderungsbereich der bisherigen privaten Grünfläche sowie der Parzelle 6 insgesamt 3 Doppelhäuser mit zwingend 2 Vollgeschossen in der Bauform Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß kein Vollgeschoß). Da auch in den übrigen Bereichen des rechtskräftigen Bebauungsplans zwei Vollgeschosse festgesetzt wurden, fügen sich die geplanten Gebäude in die Bestandsbebauung ein. Die Festsetzungen zu GRZ/GFZ (0,4/0,6) entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Hinsichtlich der Gebäudetypen sollen nun neben Satteldächern auch Walmdächer zugelassen werden, dabei werden auch flachere Dachneigungen zugelassen.
Die Erschließung erfolgt über einen neu geplanten Privatweg, der von der im Norden verlaufenden Rosenstraße nach Süden bis kurz vor den Wendehammer des Lilienwegs führt. Eine Verbindung zum Wendehammer wird nur durch einen Fußweg hergestellt, da kein Durchfahrtsverkehr gewünscht ist. Die Parzelle 6f ist über den bestehenden Wendehammer des Lilienwegs anfahrbar. Eine direkte Anbindung an die östlich der Grundstücke verlaufende Aster Straße (LA 17) ist nicht vorgesehen.
Aus Sicht der Grünordnung wird entsprechend der Festsetzungssystematik im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Laubbaum je Parzelle festgesetzt, wobei dieser nicht lagegenau zu pflanzen ist. Die Artenauswahl zur Grünordnung bleibt unverändert.
 - 2.3. **Änderungen**

Im Einzelnen sind folgende Festsetzungen durch die Änderungen betroffen:

 - Einteilung des Änderungsgebiets in 6 Bauparzellen für 6 Doppelhaushälften bzw. 3 Doppelhäuser
 - Einplanung Privatweg und Fußweg am westlichen Rand des Planungsgebiets
 - Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen mit separaten Baugrenzen für Garagen (mit Carports bzw. Stellplätzen)
 - Gebäudefestsetzungen mit Festsetzung der Dachform Walmdach und Änderung der Dachneigung auf 20°
 - Festsetzung der Abstandsregelung nach BayBO
 - Festsetzung zu Stellplätzen
 - Festsetzungen Gehölzpflanzungen
3. **BAULEITPLANVERFAHREN**

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20000 m² beträgt, wird die Änderung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
Somit ist kein Umweltbericht nach §2a BauGB zu erstellen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht zu erbringen.