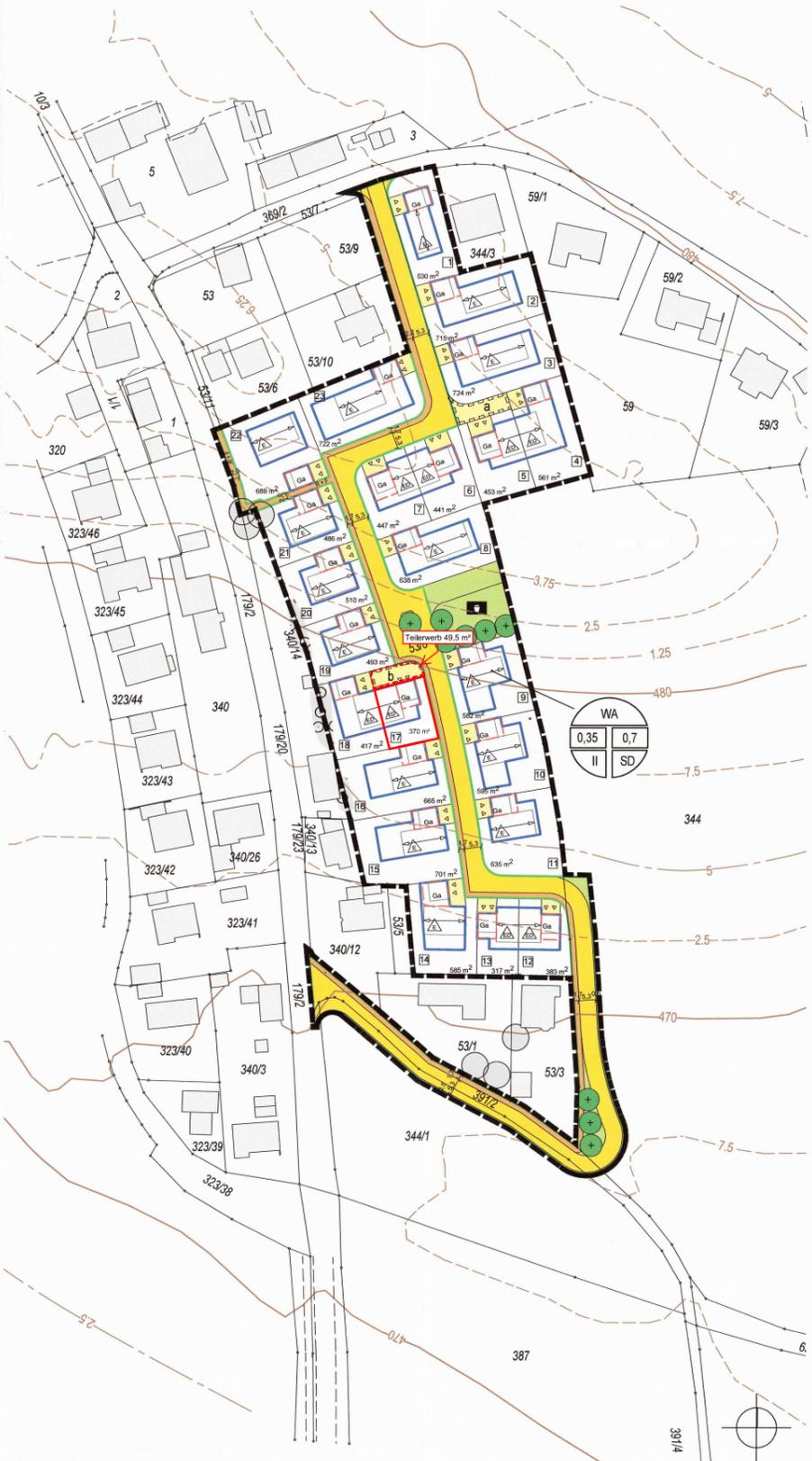


# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET SEYBOLDSDORF SÜDOST STADT VILSBIBURG

## Präambel

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. 2858), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (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 ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - siehe Nutzungsschablone 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) zugunsten der Grundstückseigentümer der Parzelle 4
    - b Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht (Hausanschlüsse, 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 Laubbaum (Pflanzqualität H 4xv STU 18 - 20) in öffentlichen Grünflächen
- Sonstige Planzeichen
  - 15.1 Nutzungsschablone
    1. Gebiet mit Nummerierung
    2. max. zulässige Grundflächenzahl
    3. max. zulässige Geschossflächenzahl
    4. Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
    5. zulässige Dachform (SD = Satteldach)
 \* Bezugshöhe ist die Höhe mÜNN der Fahrbahnmittle im Bereich der Mitte der Garagenzufahrt.
  - 15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
  - 15.3 Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen - Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
  - 15.4 Garage

## PLANLICHE HINWEISE

- 16.1 Flurstücksgrenzen und Flurnummern  
Quelle: Digitale Flurkarte
- 16.2 Höhenlinien des ursprünglichen Geländes  
Quelle: www.geoportal.bayern.de, Bayer. Vermessungsverwaltung 2016
- 16.3 Vorgeschlagener Baukörper - Wohnhäuser / Garagen
- 16.4 Parzellennummer
- 16.5 Gebäudebestand im Umfeld
- 16.6 Gehölzbestand im Umfeld

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Bebauung
  - 0.1.1 Einfriedungen
    - 0.1.1.1 Art und Ausführung: an den Straßenfronten in den Vorgartenbereichen 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 (Bezugshöhe ist das natürliche oder durch die öffentliche Erschließung modellierte 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 Nutzungsschablone (siehe Ziffer 15.1). Die Wandhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt gemessen ab der Bezugshöhe (Höhe ÜNN der Fahrbahnmittle 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  
Haustyp 1 (E+): 6,20 m  
Haustyp 2 (E+D): 4,80 m

Für die Parzelle 8  
Haustyp 1 (E+): 6,70 m  
Haustyp 2 (E+D): 5,30 m

Für die Parzelle 22  
Haustyp 1 (E+): 7,20 m  
Haustyp 2 (E+D): 5,80 m

Für die Parzelle 4 bis 7, 12 + 13 und 17 + 18  
Haustyp 3 (E+): 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
 

Haustyp 1 (E+):  
Einzelhaus  
max. Anzahl der Vollgeschosse: II  
Wohneinheiten: 2 WE  
Dachform und -neigung: Satteldach 10 - 35°

Haustyp 2 (E+D):  
Einzelhaus  
max. Anzahl der Vollgeschosse: II  
Wohneinheiten: 2 WE  
Dachform und -neigung: Satteldach 35 - 45°

Haustyp 3 (E+):  
Doppelhaus  
max. Anzahl der Vollgeschosse: II  
Wohneinheiten: 1 WE je Doppelhaushälfte  
Dachform und -neigung: Satteldach 10 - 25°
    - 0.1.3 Dachform
 

Als Dachform sind Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung richtet sich nach dem Haustyp: 10 - 35°, 35 - 45°, 10 - 25°.

Die Firstrichtung der Dächer muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° mit dem Gebäude ist zulässig.

Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind als bekiesete oder begrünte Flachdächer oder Satteldächer auszugestalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachaufbauten sind zulässig für Haustyp 2 als Giebel- oder Schlegelgauben. 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 Haustyp festgesetzte steilste 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
 

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig bis zu 75 m³ umbauter Raum je Parzelle. Die Nebenanlagen müssen einen Abstand von 5 m zum Fahrbahnrand einhalten.
    - 0.1.6 Stellplätze und Beläge
      - 0.1.6.1 Es gilt die Satzung der Stadt Vilsbiburg über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.04.2015.
      - 0.1.6.2 Garagenzufahrten, private Erschließungsflächen, Abstellflächen und untergeordnete Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
    - 0.1.7 Dach- und Oberflächenwasser
 

Das Regenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu sammeln und zurückzuhalten. Je Bauparzelle ist eine Retentionszisterne mit min. 5 m³ Retentionsvolumen nachzuweisen.
    - 0.1.8 Aufschüttungen und Abgrabungen
 

Aufschüttungen zum Niveaueingleich des Baugrundes werden auf max. 1,50 m ab natürlichem Gelände beschränkt. Abgrabungen sind bis max. 0,5 m unter natürlichem Gelände zulässig. Notwendige Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m ab natürlichem Gelände nicht überschreiten und sind nur bis zu einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Die Geländeneigung zu den angrenzenden Grundstücken darf den Verhältniswert 1:2 (Höhe : Länge) nicht unterschreiten. Geplante und bestehende Geländehöhen sind im Bauantrag zwingend darzustellen.
  - 0.2 Grünordnung
    - 0.2.1 Gehölzpflanzungen
      - 0.2.1.1 Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Ziffer 0.2.3 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 pflegen, zu erhalten und bei Verlust der vorgenannten Festsetzungen entsprechend nach zu pflanzen. Sollten Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen 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 STU 16 - 18 zu pflanzen.
    - 0.2.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen
 

Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

## TEXTLICHE HINWEISE

- 0.3 Externe Ausgleichsflächen
 

Da der Ausgleichsbedarf (5.059 m²) im Geltungsbereich nicht gedeckt werden kann, wird dieser auf externen Ausgleichsflächen auf den städteigenen Grundstücken Fl.Nr. 300 Tfl. und Fl.Nr. 302 Tfl., jeweils Gemarkung Wolderding, geleistet (Ausgangszustand: Acker bzw. Intensivgrünland). Entwicklungsziel ist eine extensive Grünlandnutzung (G 214) sowie kleinfächig ein gestufter Waldrand (B 112). Der Anerkennungsfaktor beträgt 1,0. Die Entwicklungsdauer ist mit 20 Jahren festgelegt.
- 0.4 Landwirtschaft
 

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen.
- 0.5 Denkmalschutz
 

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.
- 0.7 Erneuerbare Energien
 

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird begrüßt.

## VERFAHRENSVERMERKE

Akt	Datum	Inhalt	Abgeschlossen am
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	11.03.2013	Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen	29.01.2018
Billigung Vorentwurf	16.01.2017		
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	12.04.2017 - 15.05.2017	Satzungsbeschluss	29.01.2018
Frühzeitige Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	03.04.2017 - 15.05.2017	Helmut Haider, 1. Bürgermeister	
Abwägung der Bedenken und Anregungen, Billigung Entwurf, Auslegungsbeschluss	24.07.2017	Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 1.6. MRZ. 2018, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.	
öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	28.08.2017 - 25.09.2017	Vilsbiburg, den 19. MRZ. 2018	
Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	28.08.2017 - 25.09.2017	Helmut Haider, 1. Bürgermeister	

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET SEYBOLDSDORF SÜDOST STADT VILSBIBURG

M 1 : 1.000

29. Januar 2018

Plangrundlage:  
Vorentwurf Bebauungs- und Grünordnungsplan  
"Seyboldsdorf Südost" vom 22.02.2016  
Architekturbüro Kirchmair + Meierhofer  
Unteranglofen 49a  
84036 Kumhausen  
Planformat: 84,1 cm x 59,4 cm

**LINKE + KERLING**  
STADTPLANER UND LÄNDLICHARCHITEKTEN BOLZA  
Papierstraße 16 84034 Landshut  
Telefon 0871 / 27333 - e-mail: kerring-linke@t-online.de  
Bearbeitung: Linke / Spadt / Zweckl