

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 Geländeanschlüpfungen und -abgrabungen bis zu 150 cm. Zu den Straßenseiten im Osten (Landshuter Straße) und Norden (Rosenstraße) sind Anschlütungen 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: Holzzaune mit senkrechter Lattung (Holzlaternen- oder Hanichelzaun) oder Meta (z. B. Doppelstabmattenzaun); zwischen den Grundstücken sind auch Zaun 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: Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,50 m zulässig. Unzulässig.
 - 0.5.3. Mauern: unzulässig.
- 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 nach 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 Rotasbodens 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
- 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 WOHNHEINHEITEN**

(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.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 51 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
 - 3.4.1. 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
 - 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 Grundflächen, 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 ortsblich 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 Spornrafft-Penker
- Vilsheim, den 1. Bürgermeister Spornrafft-Penker
- Vilsheim, den 1. Bürgermeister Spornrafft-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 zum Wendehammer des Lilienwegs führt. Die Parzelle 6 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 Grundordnung wird entsprechend der Festsetzungssystematik im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Laubbaum je Parzelle festgesetzt, wobei dieser nicht liegengau zu pflanzen ist. Die Artenauswahl zur Grundordnung 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.

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 Bodendenkmale befinden.
- Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern**

1) Wer Bodendenkmale 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.

BEBAUUNGSPLAN

MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 6



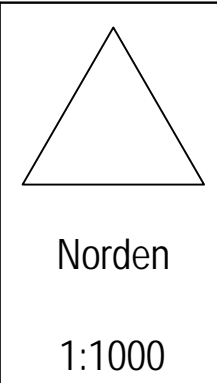
ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 6 M 1:1000



Bebauungsplandeckblatt Nr. 6

Vilsheim - Nord

Gemeinde: Vilsheim
Landkreis: Landshut
Reg.-Bezirk: Niederbayern



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. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m. W. v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020, 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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-11), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) sowie der Baumzuchtverordnung (BauZVO) v. 26.06.1962, modifiziert durch Bek. v. 21.11.2017 (BGR. I S. 3786) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

VORENTWURF

PLANTEAM

Ingenieurbüro Christian Loibl

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

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHAFFUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEODATENSYSTEME

Landshut, den 25. Mai 2021

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagezeitigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist unberechtiglich geschuldet. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertiggestellten gestattet.

Vorentwurf: 25.05.2021
Entwurf:
Bearbeitung:
Zeichnungsnummer: B 2021-3430/Vorentwurf
Ascher