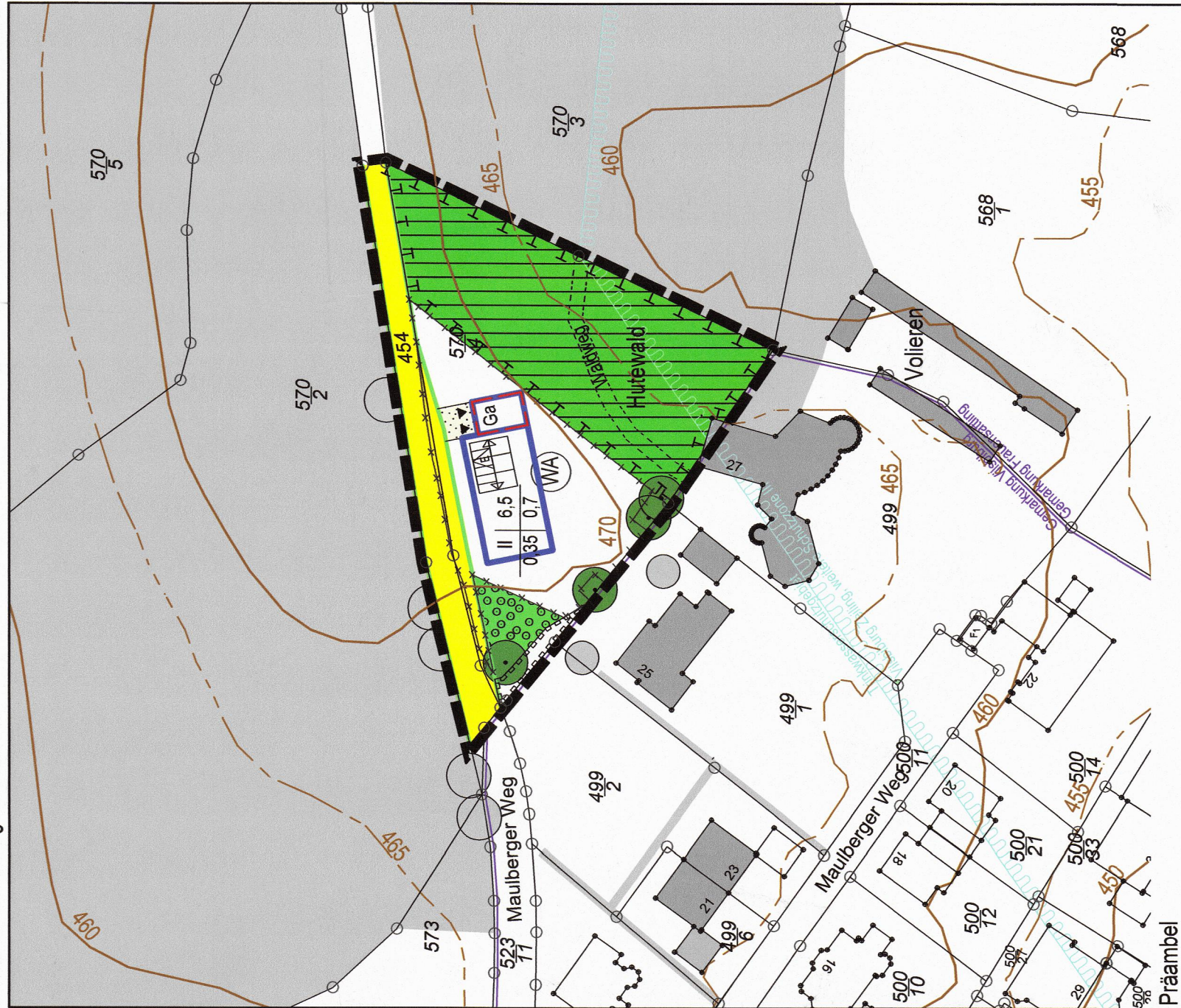


# BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN

## "MAULBERGER WEG ERWEITERUNG"

### STADT VILSBURG

M 1 : 1.000



Die Stadt Vilsbiburg erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (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. 2808) aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaugBNutzungsverordnung - BaunVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Baugebungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- |      |                                                                                                                                                                                                                 |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.   | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)                                                                                                                                                  | (WA) | Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO<br>Ausnahme: zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.                                                                                                                   |
| 1.1  |                                                                                                                                                                                                                 |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2.   | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)                                                                                                                                                 | II   | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, zwei Vollgeschosse, siehe Nutzungs-schablone Ziffer 15.1, maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig                                                                                |
| 2.1  |                                                                                                                                                                                                                 |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3.   | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)                                                                                                                                           |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3.1  | Baugrenze                                                                                                                                                                                                       |      | nur Einzelhäuser zulässig                                                                                                                                                                                                             |
| 3.2  |                                                                                                                                                                                                                 |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6.   | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)                                                                                                                                                            |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6.1  | Straßenverkehrsfläche, öffentlich                                                                                                                                                                               |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6.2  | Grundstückseinfahrt und Stellplätze, privat in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht einzufrieden                                                                                                                 |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6.3  | Straßenbegrenzungslinie                                                                                                                                                                                         |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 10.  | Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 10.1 | Trinkwasserschutzgebiet "Vilsbiburg Zeilung", Nr. 2210754000012, festgesetzt am 07.12.1987, Abgrenzung gemäß Schutzgebietslageplan vom 23.06.1987                                                               |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 13.  | 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 | Strauchbestand zu erhalten, v. a. Haselhuss                                                                                                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 13.2 | laubwaldartiger Bestand, (u.a. Spitz-Ahorn, Fichte, Hainbuche, Rot-Buche) zu erhalten, gezielt auszulichten, Entfernung von sturmwurfgefährdeten Exemplaren                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 13.3 | bestehender Laubbaum, zu erhalten                                                                                                                                                                               |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 13.4 | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, von Bebauung freizuhalten                                                                      |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 13.5 | Gehölze zu entfernen                                                                                                                                                                                            |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 15.  | sonstige Planzeichen                                                                                                                                                                                            |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 15.1 | Nutzungsschablone                                                                                                                                                                                               |      | 1. Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse: II<br>2. maximal zulässige Wandhöhe: 6,5 m*<br>3. maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,35<br>4. maximal zulässige Geschosflächenzahl: 0,7<br>* Bezugshöhe ist das natürliche Gelände |
| 15.2 | Umgrenzung der Flächen für Garagen                                                                                                                                                                              |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 15.3 | Zufahrt in Pfeilrichtung                                                                                                                                                                                        |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 15.4 | Fristrichtung                                                                                                                                                                                                   |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 15.5 | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Maulberger Weg Erweiterung"                                                                                                        |      |                                                                                                                                                                                                                                       |
| 15.6 | Fläche zur Begründung folgender Wege- und Leitungsrechte: Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht (Hausanschlüsse, Sparten) zugunsten der Grundstückseigentümer der Fl.Nrn. 499 und 499/1, Gemarkung Vilsbiburg. |      |                                                                                                                                                                                                                                       |

## PLANLICHE HINWEISE

- |      |  |                                                                              |
|------|--|------------------------------------------------------------------------------|
| 16.1 |  | Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: digitale Flurkarte, 2018          |
| 16.2 |  | Gemarkungsgrenze                                                             |
| 16.3 |  | Gebäudebestand im Umfeld                                                     |
| 16.4 |  | geplanter Gebäudekörper                                                      |
| 16.5 |  | Höhenlinien laut Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Geoportal 2018 |
| 16.6 |  | Einzelbäume im Umfeld / Waldbestände im Umfeld                               |

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- |         |                                                                                                                                                                     |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0.1     | Bebauung                                                                                                                                                            |
| 0.1.1   | Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                                           |
| 0.1.1.1 | Es gelten die Geschosshöhe, die maximal zulässige Wandhöhe, die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl der Nutzungsschablone (siehe Ziffer 15.1).           |
| 0.1.1.2 | Der Hauptbaukörper darf eine Länge von maximal 12 m aufweisen.                                                                                                      |
| 0.2     | Dachform                                                                                                                                                            |
| 0.2.1   | Als Dachform sind ein Satteldach mit Dachneigungen von 20 bis 32 Grad oder ein Pultdach mit 8 bis 10° zulässig. Eine Drehung der Firstrichtung um 90° ist zulässig. |
| 0.2.2   | Als Dachdeckung sind Dachziegel oder -platten in naturrot, rotbraun oder anthrazit zu verwenden.                                                                    |
| 0.2.3   | Dachgauben sind unzulässig.                                                                                                                                         |
| 0.2.4   | Photovoltaikanlagen auf dem Dach sind zulässig.                                                                                                                     |

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 0.2     | Grünordnung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 0.2.1   | Beläge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 0.2.1.1 | Sämtliche Stellflächen (siehe Ziffer 6.2) und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenflüge oder Schotterrassen herzustellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 0.2.3   | Private Grünflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 0.2.3.1 | Je Parzelle ist ein Hausbaum als Hochstamm H 3 xv STU 16-18 zu pflanzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 0.2.3.2 | Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte Bepflanzung ist zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzung 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. |  |
| 0.2.3.3 | Im Bereich sämtlicher Baumstandorte sind mindestens 2,0 m x 2,0 m große Pflanzflächen sicherzustellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 0.2.4   | Artenliste für Gehölzpflanzungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 0.2.4.1 | Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |

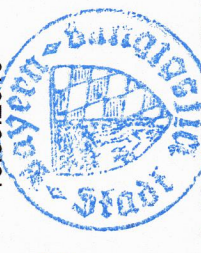
## TEXTLICHE HINWEISE

- 0.3.1** Arbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen
- 0.3.1.1** Bei Erdarbeiten, sowie Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Leitungen und Erdkabeln einzuhalten.
- 0.3.2** 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 freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 0.3.3** Gehölzruid
- 0.3.3.1** Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

- |                                                            |                                       |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)                   | 23.04.2018, 17.09.2018 und 25.03.2019 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung<br>§ 3 Abs. 1 BauGB | 19.12.2018 - 22.01.2019               |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden<br>§ 4 Abs. 1 BauGB   | 19.12.2018 - 22.01.2019               |
| Bearbeitung der Bedenken<br>und Anregungen                 | 18.02.2019                            |
| Billigung Entwurf<br>Auslegungsbeschluss                   | 18.02.2019                            |
| Öffentliche Auslegung<br>§ 3 Abs. 2 BauGB                  | 01.07.2019 - 02.08.2019               |
| Fachstellenbeteiligung<br>§ 4 Abs. 2 BauGB                 | 01.07.2019 - 02.08.2019               |
| Prüfung, Abwägung der<br>Bedenken und Anregungen           | 16.09.2019                            |
| Satzungsbeschluss                                          | 16.09.2019                            |

*Anzeiger*: 05. NOV. 2019



**BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN**  
STADT VILSBURG  
"MAULBERGER WEG ERWEITERUNG"

STADT VILSBURG

im Verfahren nach § 13b BauGB

14. Oktober 2019

LINKER + KERLING  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDLA

**Papierersstraße 16 889 84034 Landshut**  
Tel. / Fax: 0871/273936 e-mail: [kerling-link@t-online.de](mailto:kerling-link@t-online.de)

Planformat: 29.7 cm x 95.0 cm